

Informazioni e Tendenze Immobiliari



In questo numero

1 Introduzione

2 Le compravendite

- Banca d'Italia,
Tecnoborsa
e Agenzia delle Entrate
- Agenzia delle Entrate
e Abi
- Agenzia delle Entrate
e Assilea
- Re/Max

3 Le locazioni

- Banca d'Italia,
Tecnoborsa
e Agenzia delle Entrate
- Tecnocasa
- Soloaffittivacanze.it

4 I mutui

- Banca d'Italia,
Tecnoborsa
e Agenzia delle Entrate
- Abi
- Crif
- Crif Decision Solution
- Kiron

1. Introduzione

Nel primo trimestre del 2014 è proseguita la fase di debolezza del mercato immobiliare ma sono emerse indicazioni più favorevoli sugli andamenti futuri.

La quota di agenti che hanno venduto almeno un'abitazione è lievemente diminuita.

Invece, il numero di coloro che riportano un calo dei prezzi è rimasto sostanzialmente stabile, mentre il divario fra prezzi di offerta e di domanda resta la principale causa di cessazione dei mandati a vendere.

In prospettiva, si è ridimensionato il pessimismo sulle tendenze a breve termine del mercato di riferimento ed è di nuovo migliorato, recuperando i livelli di inizio 2011, il saldo positivo relativo alle attese di medio termine (due anni) sull'andamento del mercato nazionale.

Questi sono i principali risultati relativi al primo trimestre 2014 del Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia che la Banca d'Italia conduce dal 2009, unitamente a Tecnoborsa e all'Agenzia delle Entrate, su un campione di circa 1.400 agenti immobiliari per coglierne il sentiment in tema di compravendite, locazioni e mutui.

Del resto, per quanto il 2013 si sia chiuso con segnali incoraggianti, nel complesso si è configurato come un anno di ulteriore crisi economica. Solo gli ultimi mesi del 2013 hanno infatti confermato i segnali positivi emersi nei mesi centrali dell'anno e, sebbene lentamente, le principali variabili macroeconomiche hanno cominciato a seguire un trend di recupero, pertanto permane un quadro economico ancora fragile ma con prospettive decisamente più favorevoli.



2. Le compravendite

**Banca d'Italia
Tecnoborsa
Agenzia delle Entrate**

Le attese degli agenti immobiliari sulle tendenze a breve termine del proprio mercato di riferimento sono migliorate rispetto alla scorsa rilevazione

Le interviste del Sondaggio congiunturale di Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate sul mercato delle abitazioni in Italia si sono svolte fra il 3 aprile e il 7 maggio 2014 e vi hanno partecipato 1.395 agenzie immobiliari. Le informazioni fornite riguardano l'attività di compravendita, quella di locazione e i relativi prezzi per il trimestre di riferimento – gennaio/marzo 2014 – e in prospettiva. In aprile la quota di agenti immobiliari che riportano una diminuzione dei prezzi di vendita è rimasta sostanzialmente invariata rispetto all'indagine di gennaio, intorno al 70% ; l'incidenza dei giudizi di stabilità si è attestata al 29,7%. La quota di agenti che hanno venduto almeno un'abitazione nel primo trimestre del 2014 si è ridotta al 64% dal 65,8% della rilevazione di gennaio; nel confronto con lo stesso periodo del 2013, che non risente della stagionalità, la diminuzione è stata meno marcata (era il 64,4%). Gli agenti immobiliari - interpellati per la prima volta sulle condizioni della domanda - hanno riportato per il 43% una sostanziale stabilità, rispetto al trimestre precedente, del numero di coloro che hanno effettuato almeno una visita presso un'abitazione in vendita; il saldo fra le risposte di aumento e di diminuzione è stato negativo per 11,7 punti percentuali. Il saldo fra le risposte di aumento e diminuzione delle giacenze di incarichi a vendere si è ridotto (a 24,8 punti percentuali da 29,8 della precedente rilevazione); quello riferito ai nuovi mandati è rimasto invariato (a 20,7 punti percentuali). Rimane ancora significativo il divario tra i prezzi di domanda e quelli di offerta. In particolare, la quota di agenzie che segnala la decadenza degli incarichi a vendere a causa di offerte giudicate troppo basse dai venditori è salita al 55,6%, dal 50,5% in gennaio, mentre è rimasta invariata l'incidenza di quelle che lamentano l'assenza di proposte di acquisto a causa di prezzi ritenuti troppo elevati dai potenziali acquirenti (al 63,3%). È tornata a diminuire la quota di agenzie che riconducono la decadenza dell'incarico alla difficoltà di reperire un mutuo (al 41,7%, dal 45,8%). Il margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è lievemente diminuito (al 15,5% dal 16% della precedente indagine). Il tempo medio che intercorre tra l'affidamento del mandato e la vendita è tornato a crescere, portandosi a 9,3 mesi (da 8,8). Le attese degli agenti immobiliari sulle tendenze a breve termine del proprio mercato di riferimento sono migliorate rispetto alla scorsa rilevazione: il saldo negativo fra aspettative favorevoli e sfavorevoli si è ridimensionato a -2,3 punti percentuali, da -19,2 in gennaio; il 63,2% delle agenzie prospettano ora una stabilità delle condizioni (era il 54% nella precedente rilevazione). Il saldo relativo alle attese sui nuovi incarichi a vendere è sceso a 12,2 punti percentuali, da 17,5 di gennaio; il calo dell'incidenza delle indicazioni di incremento si è accompagnato a un aumento di quella dei giudizi di stabilità (al 65%, dal 57,1%). Migliorano le valutazioni sulla tendenza dei prezzi, pur rimanendo orientate al ribasso: la quota di operatori che ne prevede una diminuzione nel trimestre in corso è scesa al 52,7% (dal 64,6% della rilevazione precedente) ed è cresciuta la quota di coloro che ne indicano una stabilità (46,3%, da 34,6%). Nel mercato delle locazioni è salita al 67,6% l'incidenza delle attese di stabilità dei canoni nel trimestre in corso (era pari a 59,2% in gennaio), mentre quella di coloro che ne prefigurano una diminuzione è scesa al 30,6% (dal 39,7%). Le attese sugli andamenti a breve termine nel mercato nazionale sono migliorate; il saldo negativo fra attese di miglioramento e peggioramento si è portato a -18,8 (da -36,5 in gennaio). Le attese su un orizzonte di medio termine (due anni) sono improntate all'ottimismo: il saldo positivo fra aspettative di miglioramento e peggioramento è aumentato per il terzo trimestre consecutivo, risalendo sui livelli di inizio 2011 (a 22,6 punti percentuali).



Agenzia delle Entrate Abi

**Nel 2013
l'indice registra
un significativo
miglioramento
che lo riporta
in linea
con i valori
pre-crisi
superando
le difficoltà
registrate
in seguito
alla crisi
dei debiti sovrani**

Migliora nel 2013 la possibilità di accesso delle famiglie italiane all'acquisto di un'abitazione, ma continua il calo delle compravendite che, con 407mila unità immobiliari scambiate, fa registrare un -9,2% rispetto all'anno precedente. Sono solo alcuni dei dati contenuti nel Rapporto Immobiliare 2014, frutto della collaborazione fra l'Agenzia delle Entrate e l'Abi. L'indice di accessibilità elaborato dall'Abi secondo le prassi metodologiche di matrice anglosassone, sintetizza l'analisi dei vari fattori che influenzano la possibilità per le famiglie di comprare casa indebitandosi e ne descrive l'andamento (reddito disponibile, prezzi delle case, andamento, tassi di interesse sui mutui). Nel 2013 l'indice registra un significativo miglioramento che lo riporta in linea con i valori pre-crisi superando le difficoltà registrate in seguito alla crisi dei debiti sovrani. L'andamento è principalmente dovuto a un miglioramento del prezzo relativo delle case rispetto al reddito disponibile, più precisamente alla diminuzione del prezzo delle case; al miglioramento contribuisce l'andamento dei tassi di interesse sui mutui. Il miglioramento delle condizioni di accesso all'acquisto di un'abitazione ha riguardato non solo il totale delle famiglie ma anche segmenti di famiglie che continuano a presentare, comunque, particolari fragilità rispetto al tema dell'acquisto di un'abitazione: quelle delle famiglie di giovani e quelle che abitano nei grandi centri urbani. In termini distributivi, la quota di famiglie che dispone di un reddito sufficiente a coprire almeno il 30% del costo annuo del mutuo per l'acquisto di una casa è, infatti, di poco superiore al 50%, valore in buon recupero rispetto a 5 anni prima. Il miglioramento dell'indice di accessibilità trova riscontro anche nella ripresa del mercato dei mutui. Nei primi tre mesi del 2014 le nuove erogazioni (riferite a un campione, altamente rappresentativo, di 88 banche), hanno registrato un incremento superiore al 20% rispetto allo stesso periodo del 2013. Il volume complessivo delle abitazioni compravendute nel 2013 è pari a 406.928 unità rispetto alle 448.364 del 2012 (-9,2%). Il calo, che nel corso dell'anno ha subito anche un lieve rallentamento, ha riguardato maggiormente le aree del Centro (-10,3%) e delle Isole (-10,8%). Seguono il Sud (-9,8%), il Nord-Ovest (-8,8%) e il Nord-Est (-7,5%). Nel 2013, in tutti i Comuni le perdite più elevate si sono registrate nelle compravendite di abitazioni monolocali (-10,5%) e piccole (-9%). Unica eccezione il rialzo del 5,6% per le abitazioni medio piccole nei capoluoghi del Nord-Est. In generale, la tipologia abitativa più venduta è stata la media. Nelle maggiori città per numero di abitanti, le compravendite di case nel 2013 sono complessivamente diminuite del 5,5%. Napoli (-15,2%) e Genova (-10,3%) mostrano le flessioni più marcate, mentre Roma segue con una discesa del 7,3%. Segnali positivi invece per Milano, che risale del 3,4% e, in maniera più contenuta, Bologna con l'1,5%. Nei Comuni delle province delle grandi città la flessione nella compravendita di case risulta più elevata (-10,6%). I cali maggiori si registrano a Roma (-13,8%) e a Milano (-11,1%); Torino e Genova seguono ex aequo (-10,2%). Chiudono la serie, con il calo minore, i Comuni della provincia di Bologna (-5,7%).

Agenzia delle Entrate Assilea

Segnali positivi sul fronte del leasing, che inizia il 2014 in ripresa, mentre continua nel 2013 il calo, seppur attenuato, del mercato immobiliare di negozi, uffici e capannoni che registra una diminuzione del 9,3% rispetto all'anno precedente. Sono solo alcuni dei dati contenuti nel Rapporto 2014 sugli immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva realizzato dall'Agenzia delle Entrate e da Assilea. Il 2013 ha segnato una diminuzione delle compravendite degli uffici del 10,8% rispetto all'anno precedente. Uniche eccezioni Toscana (+8,5%) e Piemonte (+0,6%), che chiudono con il segno positivo. Per comprare un immobile adibito ad ufficio servono mediamente 1.490 €/mq (il 2% in meno rispetto allo scorso anno): tutte le Regioni riportano, infatti, il segno negativo, ad eccezione di Veneto, Valle d'Aosta e Sardegna. Flessioni a doppia cifra per i negozi del Nord-Ovest, del Sud e delle Isole, mentre resistono il Nord-Est e il Centro, per un complessivo -9,3% nazionale. Forti differenze si riscontrano tra le grandi città, con Bari che perde il



Il leasing immobiliare ha aumentato i propri volumi di oltre 1/5 rispetto al 2013

33,1% delle compravendite rispetto al 2012 e Catania che segna, invece, un incremento del 29,1%; bene anche Firenze e Bologna. Sul fronte quotazioni, scende del 3,3% la quotazione media nazionale (1.749 €/mq), con aumenti registrati solo in Friuli Venezia Giulia, Sardegna e Veneto. Passa dal -20% del 2012 al -7,7% del 2013 il calo delle compravendite di capannoni. A ridimensionare le perdite sono la Sardegna (+20,5%), la Toscana (+13,3%) e il Lazio (+6,1%). La quotazione media nazionale per i capannoni è pari a 527 €/mq, in diminuzione del 2,3% rispetto al 2012. Complessivamente, la stima del valore di scambio delle tre tipologie non residenziali è pari a circa 12,1 miliardi di euro, 2,4 miliardi in meno rispetto al 2012, oltre 13 miliardi rispetto al 2008. Anche grazie al più favorevole inquadramento fiscale e all'apertura del comparto ai professionisti per il finanziamento di immobili strumentali, il leasing immobiliare ha aumentato i propri volumi di oltre 1/5 rispetto al 2013. Nei primi quattro mesi del 2014 è stato finanziato circa 1 miliardo di investimenti immobiliari con 1.076 nuovi contratti, segnando una crescita tendenziale di oltre il 20%.

Re/Max

Per la prima volta da agosto 2008 tutte le 52 aree metropolitane intervistate hanno visto un aumento delle vendite mensili

Nel mese di marzo le vendite di case sono aumentate in media del 24,6% rispetto alle vendite nel mese di febbraio. Infatti, mentre, insolitamente, il meteo sfavorevole di gennaio e febbraio ha impattato sulle vendite, l'aumento di marzo segna l'inizio della stagione di vendita case 2014. Il mercato deve ancora recuperare la partenza lenta e rimane del 10,1% al di sotto di marzo 2013 nelle vendite. Tuttavia, per la prima volta nella storia del rapporto (da agosto 2008), tutte le 52 aree metropolitane intervistate hanno visto un aumento delle vendite mensili. Inoltre, per la prima volta nel 2014, marzo ha visto l'incremento delle vendite di case rispetto al mese precedente. Mentre le vendite sono state del 10,1% al di sotto dei livelli di un anno fa, sono aumentati di un significativo 24,6% in più rispetto alle vendite di febbraio. Ognuna delle 52 aree metropolitane intervistate per il National Housing Report marzo RE/MAX ha visto un aumento delle vendite rispetto a febbraio. Il prezzo mediano delle case vendute in marzo è stata dell'8,8% superiore al prezzo mediano di marzo 2013. Un costante basso inventario di case in vendita è sotto pressione e i prezzi a salire, soprattutto nei mercati che hanno sperimentato una ripresa accelerata. Su una base di anno in anno, marzo è diventato il dodicesimo mese consecutivo con minori perdite di inventario rispetto al mese precedente. Al ritmo delle vendite di marzo, i mesi di fornitura di inventario sono scesi a 4,1, una fornitura di 6 indica un mercato equilibrato. Nelle 52 aree metropolitane la mediana dei prezzi di vendita per tutte le case vendute era \$ 186.941, che è un prezzo più elevato sia rispetto al mese precedente che allo stesso mese di un anno fa. La marcia mediana dei prezzi di vendite è stato del 3,6% superiore al prezzo di febbraio e dell'8,8% rispetto al prezzo registrato lo scorso marzo. Su una base di anno in anno, la mediana Prezzo di vendita è aumentata per 26 mesi consecutivi. In questi mesi, la scarsa situazione delle scorte ha causato una significativa pressione sui prezzi delle case. Tra le 52 aree metropolitane intervistate, 41 hanno riportato prezzi di vendita più elevati rispetto a un anno fa.

3. Le locazioni

**Banca d'Italia
Tecnoborsa
Agenzia delle Entrate**

L'81,6% delle agenzie ha dichiarato di avere locato almeno un immobile nel I trimestre del 2014

Dal Sondaggio di Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate è emerso che l'81,6% delle agenzie ha dichiarato di avere locato almeno un immobile nel primo trimestre del 2014. Tra queste, l'incidenza di quelle che hanno segnalato una flessione dei canoni di locazione è scesa (al 57,5%, dal 61,1%), mentre è aumentata la quota di quelle che ne indicano una stabilità (al 41,6%, dal 37,4%). Il margine medio di sconto sui canoni rispetto alle richieste iniziali del locatore - rilevato a partire da questa indagine - è stato pari al 7,4%. I nuovi incarichi a locare - anch'essi rilevati a partire da questo trimestre - vengono segnalati come stabili al 62,2%,



mentre il saldo fra le risposte in aumento e in diminuzione è stato pari a 5 punti percentuali.

Tecnocasa

Si registra un aumento della percentuale di chi ha fatto ricorso al contratto a canone concordato

Secondo Tecnocasa nel secondo semestre del 2013 i canoni di locazione, a livello nazionale, sono in diminuzione del 2,4% sui monocalci e dell'1,7% sui bilocali e sui trilocali. Nelle grandi città la diminuzione dei valori è stata del 2,1% sui monocalci, dell'1,9% sui bilocali e dell'1,7% sui trilocali. La contrazione dei canoni di locazione è stata determinata dalla maggiore offerta di immobili in locazione e dalla diminuzione della disponibilità di spesa dei potenziali inquilini. Questi ultimi sono coloro che non acquistano perché non riescono ad accedere al mercato del credito, primi fra tutti i giovani, i monoreddito e gli immigrati; a questi si aggiungono poi gli studenti, i lavoratori fuori sede e coloro che volutamente scelgono l'affitto in attesa di vedere cosa accadrà sul fronte dei prezzi immobiliari. L'attenzione alla qualità dell'abitazione (e dell'arredamento se si affitta arredata), è sempre molto elevata e per questo i canoni di locazione sono diminuiti maggiormente per le soluzioni in cattivo stato e arredate con mobili vetusti. Anche in questo semestre si riscontra un aumento della cautela da parte dei proprietari ad affittare l'immobile in quanto si desiderano maggiori garanzie sull'affidabilità dell'inquilino (busta paga, contratto a tempo indeterminato), e sulla continuità dei pagamenti dei canoni di locazione. L'analisi sui contratti di locazione stipulati dalle agenzie Tecnocasa ha evidenziato alcuni aspetti interessanti: il 41,9% di coloro che cercano in affitto ha un'età compresa tra 18 e 34 anni, a seguire il 32,2% con un'età compresa tra 35 e 44 anni; il 47,4% sono single, il 38,6% sono coniugati, l'11,5% sono separati o divorziati. La percentuale dei single in affitto raggiunge il 70,9% a Bologna e il 64,1% a Milano. La tipologia più affittata è il bilocale (38,3%), seguito dal trilocale (36,4%). Il bilocale supera la media nazionale a Milano (52,6%), Torino (51,7%), Roma (44,2%) e Napoli (40,8%). Un dato molto interessante riguarda le tipologie di contratto di locazione, quello più praticato è il canone libero (4+4), ma si registra un aumento della percentuale di chi ha fatto ricorso al contratto a canone concordato. Infatti, il ribasso dei canoni di locazione in alcune città ha reso più conveniente il ricorso al canone concordato che si giova anche di agevolazioni fiscali. In due grandi città, Bologna e Verona, la percentuale dei contratti concordati stipulati raggiunge il 60%. I tempi medi di locazione nelle grandi città sono di 134 giorni, nei capoluoghi di provincia 131 giorni.

Soloaffitticavanze.it

Si spendono mediamente 600-700 euro a settimana per una casa con 4 posti letto

Le Regioni più richieste da chi cerca una casa vacanza in affitto *online* sono la Toscana (30% delle prenotazioni), la Liguria e la Costa Azzurra (20% ciascuna), la Sardegna (15%), l'Umbria (10%) e il Veneto (10%). E' quanto emerge dall'analisi delle prenotazioni di alloggi effettuate su Soloaffitticavanze.it. La nuova digital company di Solo Affitti ha tracciato un profilo di quanti scelgono le case vacanza: sono giovani che affittano appartamenti molto grandi in occasione delle festività più importanti per periodi anche solo di 2-3 giorni; coppie (età media 45 anni), con bambini che preferiscono il mare o la collina. Si spendono mediamente 600-700 euro a settimana per una casa con 4 posti letto.

Secondo Soloaffitticavanze.it nelle isole Baleari (Formentera, Maiorca e Minorca), i prezzi per affittare una villa di lusso o un bell'appartamento sono poco più alti: 370 euro a settimana a fine giugno. Nelle principali località dell'Andalusia (Almeria, Cadice, Cordoba, Granada, Huelva, Jaén, Malaga e Siviglia), sempre nello stesso periodo, si parte da 220 euro a settimana per una casa vacanza.

4. I Mutui

**Banca d'Italia
Tecnoborsa
Agenzia delle Entrate**

Abi

**Ad aprile 2014
i tassi di interesse
sui prestiti
si sono assestati
su livelli
storicamente
molto bassi**

In base ai dati resi pubblici da Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate nel primo trimestre dell'anno in corso è nuovamente cresciuta la percentuale di acquisti finanziati con un mutuo ipotecario (al 62,7%, dal 60,9% in gennaio). Anche il rapporto tra prestito e valore dell'immobile ha segnato un nuovo aumento (al 61,5%, dal 59,8%).

Dal rapporto mensile dell'Abi ad aprile 2014 l'ammontare dei prestiti alla clientela erogati dalle banche operanti in Italia, 1.848 miliardi di euro, è nettamente superiore all'ammontare complessivo della raccolta da clientela, 1.726,5 miliardi di euro. A seguito del perdurare della crisi e dei suoi effetti, la rischiosità dei prestiti in Italia è ulteriormente cresciuta, le sofferenze lorde sono risultate a marzo 2014 pari a 164,6 mld, dai 162 mld di febbraio. Il rapporto sofferenze lorde su impieghi è dell'8,6% a marzo 2014 (6,6% un anno prima; 2,8% a fine 2007), valore che raggiunge il 14,6% per i piccoli operatori economici (12,3% a marzo 2013; 7,1% a fine 2007), il 14% per le imprese (10,3% un anno prima; 3,6% a fine 2007), e il 6,4% per le famiglie consumatrici (5,8% a marzo 2013; 2,9% a fine 2007). Se si considerano le sofferenze nette, si registra una riduzione dai 78,2 miliardi di euro di febbraio ai 75,7 miliardi di marzo, a seguito di operazioni di cessione di prestiti in sofferenza. Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali è in diminuzione: 4,12% a marzo dal 4,27% di febbraio 2014 (3,37% a marzo 2013; 0,86%, prima dell'inizio della crisi). Ad aprile 2014 in lieve recupero la dinamica dei prestiti bancari. Il complesso dei finanziamenti registra un'ulteriore attenuazione della variazione negativa su base annua (-2,5% dal -3,1% del mese precedente). I finanziamenti a famiglie e imprese si posizionano sul -2,2% come variazione annua ad aprile 2014, era -2,1% il mese precedente e -4,5% a novembre 2013. Dalla fine del 2007, prima dell'inizio della crisi, ad oggi i prestiti all'economia sono passati da 1.673 a 1.848 miliardi di euro, quelli a famiglie e imprese da 1.279 a 1.426 miliardi di euro. Ad aprile 2014 i tassi di interesse sui prestiti si sono assestati in Italia su livelli storicamente molto bassi. Il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni si è posizionato al 3,39% (3,45% il mese precedente e segnando il valore più basso da luglio 2011; 5,72% a fine 2007). Il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese si è posizionato al 3,47% dal 3,45% di marzo 2014 e dal 3,48% di febbraio (5,48% a fine 2007). Il tasso medio sul totale dei prestiti è risultato pari al 3,90% (3,88% il mese precedente; 6,18% a fine 2007). Ad aprile 2014 il tasso medio sul totale della raccolta bancaria da clientela (somma di depositi, obbligazioni e pronti contro termine in euro a famiglie e società non finanziarie), in Italia si è collocato all'1,78% (1,80% a marzo 2014; 2,89% a fine 2007). Il tasso praticato sui depositi (conti correnti, depositi a risparmio e certificati di deposito) è sceso allo 0,92% (0,94% a marzo 2014), così come quello sulle obbligazioni al 3,33% (3,37% a marzo 2014). Il rendimento dei PCT è sceso dall'1,92% all'1,86%. Lo spread fra il tasso medio sui prestiti e quello medio sulla raccolta a famiglie e società non finanziarie permane in Italia su livelli particolarmente bassi, ad aprile 2014 è pari a 212 punti base (208 punti base a marzo 2014); prima dell'inizio della crisi finanziaria tale spread superava i 300 punti (329 punti percentuali a fine 2007).

Crif

Il mese di aprile, secondo Crif, ha fatto nuovamente registrare un segno positivo nella domanda di mutui da parte delle famiglie italiane, con un +12,6% rispetto allo stesso mese del 2013. Il trend positivo, iniziato con l'inversione di tendenza dello scorso luglio, si è ulteriormente consolidato nei primi quattro mesi del 2014, che hanno fatto registrare complessivamente una variazione del +10,4% rispetto al pari periodo 2013. Le variazioni rispetto allo stesso mese dell'anno precedente sono indicate in valori ponderati, cioè al netto dell'effetto prodotto dal differente



La distanza appare ancora forte e la strada verso un pieno recupero appare ancora lunga

numero di giorni lavorativi. Per quanto consistente, il rimbalzo del numero delle richieste, tuttavia, non è sufficiente a colmare il pesante ritardo accumulato nel biennio precedente, che aveva portato i volumi a dimezzarsi. Come dimostra il raffronto tra la domanda di mutui registrata nel I quadrimestre del 2014 con quella degli anni precedenti, la distanza appare ancora forte e la strada verso un pieno recupero appare ancora lunga. Nonostante la ripresa della domanda di finanziamenti per l'acquisto della casa si stia consolidando, l'importo medio richiesto si è attestato nel mese di aprile a 124.812 euro, mantenendosi su un valore più contenuto rispetto al corrispondente mese dello scorso anno (quando era stato pari a 128.146 euro), e nettamente inferiore ai 140.942 euro dell'aprile 2010, quando venne toccato il picco degli ultimi 5 anni. Questa dinamica è rafforzata anche dall'analisi di Crif sulla distribuzione per fasce di importo richiesto: nei primi quattro mesi del 2014 le domande da parte delle famiglie italiane si sono nuovamente concentrate in prevalenza sotto i 75.000 euro (con una quota in crescita rispetto al 2013 di 2,3 punti percentuali) e nella fascia compresa tra i 100.000 e i 150.000 euro, entrambe con una quota pari al 28,5% del totale. Per quanto riguarda la distribuzione della domanda di mutui per durata, invece, la classe compresa tra i 25 e i 30 anni continua a essere la preferita dalle famiglie italiane, con una quota del 28,1% del totale, seguita dalla fascia tra i 15 e i 20 anni, con il 22,3%.

Crif Decision Solutions

Crif Decision Solutions ha analizzato i dati relativi all'importo medio erogato alle famiglie italiane nel corso dell'anno 2013, distinto per le diverse forme tecniche del credito al dettaglio (mutui, prestiti personali e prestiti finalizzati).

Nello specifico, i mutui ipotecari hanno registrato nel 2013 un importo medio pari a 141.254 euro, più basso del -3,5% rispetto al 2012. Dinamica simile anche per i prestiti, con quelli personali che hanno fatto segnare una flessione del -3,8%, attestandosi a 12.185 euro, mentre quelli finalizzati sono calati del -2,7%, con un importo pari a 3.979 euro.

Ha giocato un ruolo importante la debolezza della domanda interna con particolare evidenza nei consumi durevoli condizionati dal calo del reddito disponibile

Sulle diverse forme tecniche del credito al consumo e dei mutui immobiliari ha giocato un ruolo importante la debolezza della domanda interna, con particolare evidenza nei consumi durevoli, condizionati dal calo del reddito disponibile. Inoltre, rimane critica la situazione del mercato del lavoro, dove il tasso di disoccupazione è continuato a crescere e il numero di occupati si è attestato sui livelli minimi degli ultimi 5 anni. In questo scenario anche l'offerta di credito si è mantenuta restrittiva e le nuove erogazioni di finanziamenti all'economia si sono ridotte.

Del resto, per quanto il 2013 si sia chiuso con segnali incoraggianti, nel complesso si è configurato come un anno di ulteriore crisi economica. Solo gli ultimi mesi del 2013 hanno infatti confermato i segnali positivi emersi nei mesi centrali dell'anno e, sebbene lentamente, le principali variabili macroeconomiche hanno cominciato a seguire un trend di recupero: permane un quadro economico ancora fragile ma con prospettive decisamente più favorevoli.

In termini di consistenze, secondo dati di Banca d'Italia i tassi di variazione dei prestiti alle famiglie nel 2013 hanno fatto registrare complessivamente un -1,5%. L'offerta ha seguito un atteggiamento orientato alla cautela e a criteri di forte selettività, prevalentemente per le tensioni sui livelli di rischio di credito e per la necessità degli operatori di salvaguardare la redditività e gli attivi bancari.

Inoltre, nel corso dell'anno i tassi di interesse sulle nuove erogazioni sono rimasti elevati, sebbene in lieve calo, e tali condizioni poco allettanti hanno scoraggiato la domanda. A fine 2013 il tasso medio di interesse sui mutui si è attestato al 3,4% circa, confermandosi al di sopra della media europea, così come per i tassi relativi al credito al consumo (circa al 7,8%).

La diminuzione degli importi medi dei singoli contratti, ormai evidente da diversi periodi, è il riflesso anche della prudenza delle famiglie italiane, alle prese con un mercato del lavoro molto debole e prospettive ancora incerte, anche se in miglioramento. Nello specifico, le famiglie hanno confermato anche per l'intero



Le famiglie hanno confermato anche per l'intero 2013 un atteggiamento sostanzialmente attendista posticipando l'investimento sulla casa e gli acquisti di beni e servizi

2013 un atteggiamento sostanzialmente attendista, posticipando l'investimento sulla casa e gli acquisti di beni e servizi, specie quelli di importo più consistente o considerati non strettamente indispensabile. Questo ha determinato una debole propensione a rivolgersi agli Istituti di credito per finanziare le spese e, soprattutto, ha prodotto una contrazione degli importi medi richiesti, oltre che ad un allungamento dei piani di rimborso, nel tentativo di trovare soluzioni il meno possibile impattanti sul reddito disponibile.

Confrontando l'andamento degli importi medi registrati negli anni, a partire dal 2007 attraverso gli anni recenti di crisi dell'economia italiana si evidenzia una contrazione davvero importante per i prestiti finalizzati (-35% nel 2013 rispetto al 2007). Tale dinamica risponde a comportamenti di spesa più oculati e destinati a prodotti di importo più contenuto. Le variazioni negative degli importi medi per i prestiti personali e i mutui immobiliari risultano decisamente meno marcate, comunque al di sotto del 10% anche se si considerano i livelli massimi raggiunti in questi anni nelle diverse forme tecniche.

Kiron

Per Kiron nell'arco del 2013 le famiglie italiane hanno ricevuto finanziamenti per l'acquisto dell'abitazione per 21.503,92 milioni di euro. Rispetto al 2012 si registra una variazione delle erogazioni pari a -13,1%, per un controvalore di -3.252,75 mln di euro. I volumi sono ancora in contrazione, ma l'andamento è in lieve miglioramento rispetto all'anno scorso, quando le erogazioni si erano dimezzate. A livello trimestrale viene confermato l'andamento in discesa riscontrato annualmente, ma il secondo semestre dell'anno ha fatto registrare segnali positivi. Infatti, il terzo e il quarto trimestre 2013 chiudono con un calo del 7% circa, a fronte del -15/-20% della prima parte dell'anno. Anche per il 2013 il Nord-Ovest si conferma leader per volumi erogati, con 7.600 mln di euro, seppur in calo del 13,9%. Il Nord-Est, invece, risulta l'area che meno ha subito l'involuzione del mercato dei mutui (-7,4%). L'erogato totale ammonta a 5.000 mln di euro, lo stesso valore dell'Italia Centrale, che però perde il 13% su base annua. In netta diminuzione anche il Mezzogiorno (-17,3%), dove sono stati erogati 2.650 mln di euro; chiude l'Italia Insulare, che eroga 1.250 mln di euro, ossia il 20,6% in meno rispetto al 2012. Attraverso la base dati interna di Tecnocasa è stata analizzata la tendenza rispetto alla quantificazione media dell'importo di mutuo. Tale indicatore è da intendersi riferito alla media delle operazioni erogate nei dodici mesi antecedenti la data di rilevazione. Il ticket medio nazionale si è attestato a circa 109.800 €, in diminuzione del 4,5% rispetto a quanto rilevato nel corso del 2012 (115.000 €), per un controvalore di circa -5.200 €. Il ticket medio di mutuo visto a livello regionale continua a essere per ragioni socio-economiche difforme sul territorio nazionale. Durante il 2013 il mercato dei mutui alla famiglia ha privilegiato l'accesso al credito a mutuatari di età media (35-45 anni), in cerca della prima casa. Per ottenere un finanziamento è stata fondamentale la situazione lavorativa del richiedente: la stabilità del posto di lavoro è stato un elemento chiave, valutato positivamente soprattutto quando l'operazione ha coinvolto più portatori di reddito, per esempio il coniuge, un genitore o in ogni caso un parente di primo grado. L'altro elemento discriminante è stato l'apporto personale nell'operazione: maggiore è stato il capitale investito nell'operazione dai richiedenti, migliore è stato il giudizio di fattibilità dell'istituto. Per i prossimi mesi si prevede un andamento in linea con quanto rilevato nel 2013, con un probabile e lieve incremento delle erogazioni nella seconda parte del 2014.

I volumi sono ancora in contrazione ma l'andamento è in lieve miglioramento rispetto all'anno scorso quando le erogazioni si erano dimezzate

BORSA IMMOBILIARE DI ROMA

IL RIFERIMENTO ISTITUZIONALE PER CHI ACQUISTA, VENDE O AFFITTA IMMOBILI

- Agenzie Accreditate
- Valutazioni Certificate
- Listino Ufficiale
- Modulistica approvata dai Consumatori



La Borsa Immobiliare di Roma, istituita dalla Camera di Commercio di Roma, è un evoluto sistema di servizi per garantire qualità e trasparenza del mercato.



BORSA IMMOBILIARE DI ROMA. IL SISTEMA CHE TUTELA

Cerca le Agenzie Accreditate su www.biroma.it o chiama il numero verde 800-116422