

# Informazioni e Tendenze Immobiliari



## 1. Introduzione

### In questo numero

- 1 Introduzione**
- 2 L'Indagine 2014: le famiglie e il mercato immobiliare**
  - Tecnoborsa
- 3 Le compravendite**
  - Istat
  - Agenzia delle Entrate
  - Fmi
  - Casa.it
  - Tecnocasa
- 4 Le locazioni**
  - Cgil e Sunia
- 5 I mutui**
  - Istat
  - Abi
  - Tecnocasa
  - Assofin, Crif e Prometeia
  - Mutui.it e Facile.it
- 6 La produzione nelle costruzioni**
  - Istat

Stando all'Indagine **Tecnoborsa** 2014 il 2,4% delle famiglie italiane intervistate ha acquistato un'abitazione nel biennio 2012-2013 e, confrontando l'attuale Indagine con le precedenti, sembra che si sia arrestato il trend decrescente; infatti, si è rilevata la stessa percentuale riscontrata nell'Indagine 2012 e tale risultato genera un cauto ottimismo per l'andamento futuro del mercato immobiliare. Per quanto riguarda il versante delle famiglie che hanno venduto almeno un'abitazione nel biennio 2012-2013 si è riscontrato che sono state l'1,1%, il valore più basso mai rilevato dal 2004. Il dato, inferiore a quanto evidenziato per gli acquisti, si spiega con l'aumento di coloro che hanno preferito acquistare un'abitazione nuova e, quindi, non da un altro proprietario bensì direttamente da un costruttore o una cooperativa. Per la prima volta dall'inizio delle rilevazioni svolte da **Tecnoborsa** la motivazione predominante che induce alla vendita di un'abitazione si riscontra essere il bisogno di liquidità ma c'è un 7,5% di chi ha ceduto un immobile nel biennio 2012-2013 che lo ha fatto per acquistare un'altra abitazione al fine di investire la propria ricchezza, valore più alto mai registrato, e ciò è un segnale positivo in quanto dimostra che gli italiani ancora credono nel mattone come bene rifugio. Prendendo in esame il solo comparto delle compravendite previste per il biennio 2014-2015, il 3,2% degli intervistati dichiara l'intenzione di comprare un'abitazione e, dalla comparazione con la precedente Indagine emerge un segnale positivo, infatti, se le aspettative non dovessero essere disattese, ci si potrebbe attendere una ripresa degli acquisti da parte delle famiglie. Infine, per quanto riguarda l'offerta futura si riscontra che nel biennio 2014-2015 il 4,4% delle famiglie intervistate ha intenzione di vendere un immobile, percentuale che cresce notevolmente raggiungendo il suo massimo dall'inizio delle rilevazioni di **Tecnoborsa** cioè dal 2004 tenuto presente che il dato era al 2,4% nel 2012 e all'1,1% nel 2010.

Nel mercato delle locazioni risulta che il 3,5% degli intervistati ha preso in affitto un immobile nel biennio appena trascorso, dato in crescita rispetto all'Indagine precedente confermato anche da quanto rilevato da altri osservatori del mercato. Anche spostandosi sul lato dell'offerta, è emerso che nel biennio 2012-2013 sono saliti coloro che hanno dato in locazione un bene (3,5%), anche se non si è ancora tornati ai valori riscontrati nelle Indagini antecedenti il 2012. Pertanto, da quando **Tecnoborsa** ha iniziato a monitorare il mercato delle locazioni, per la seconda volta si registra un gap nullo tra domanda e offerta. Andando a vedere il mercato futuro, il 2% degli intervistati pensa di prendere in affitto un immobile nel prossimo biennio. Un dato molto più alto rispetto alle indagini precedenti e che, seppure su valori sempre piuttosto contenuti, sembra evidenziare una leggera tendenza al cambiamento di stile abitativo da parte degli italiani: per la prima volta, infatti, la domanda di locazione si posiziona su livelli analoghi a quelli di acquisto.

Come già riscontrato nell'Indagine 2012, le famiglie italiane sono disposte ad accendere un mutuo solo se strettamente necessario, per acquistare una casa in cui vivere loro o un proprio familiare, mentre acquistano una seconda casa da tenere a disposizione o da mettere a reddito solo se hanno una liquidità disponibile. Tuttavia, dal confronto tra le due rilevazioni è emerso che è scesa ulteriormente la quota di coloro che sono ricorsi a un mutuo per acquistare una casa per le vacanze (-26,9 punti percentuali), e quella di chi ha preso un'abitazione principale (-15,1 punti percentuali).



## 2. L'Indagine 2014: Le famiglie e il mercato immobiliare

**Tecnoborsa**

Le famiglie Italiane e il mercato Immobiliare: Transazioni e Mutui con Focus su Roma – Condominio In Italia e a Roma: come ogni anno **Tecnoborsa** ha elaborato l'Indagine annuale sulle famiglie italiane e il mercato immobiliare sia a livello nazionale che romano; nel corso del mese di giugno sono stati presentati alla stampa i dati sulle transazioni effettuate e previste, i mutui e il condominio, le cui versioni integrali sono state altresì pubblicate sul numero 20 dei QEI – Quaderni di Economia Immobiliare di **Tecnoborsa**.

- **Le famiglie italiane e il mercato immobiliare Transazioni effettuate e previste – Mutui**  
<http://www.tecnoborsa.com/IT/page.aspx?tid=844>
- **Le famiglie romane e il mercato immobiliare Transazioni effettuate e previste – Mutui**  
<http://www.tecnoborsa.com/IT/page.aspx?tid=852>
- **Le famiglie italiane e il condominio con un focus su Roma**  
<http://www.tecnoborsa.com/IT/page.aspx?tid=854>

## 3. Le compravendite

**Istat**

Variazioni tendenziali in flessione caratterizzano l'andamento delle convenzioni notarili di traslazione proprietaria immobiliare, sia nel IV trimestre 2013 che nell'anno complessivamente considerato; nel 2013, quindi, si osserva un deciso rallentamento del calo delle compravendite immobiliari. Nel IV trimestre 2013 sono stati 160.525 i trasferimenti di proprietà di unità immobiliari a uso abitazione e accessori, a uso economico, a uso speciale, nonché delle multiproprietà (esclusi i posti barca), in diminuzione rispetto allo stesso trimestre del 2012 (-8,1%), ma in recupero rispetto alla variazione osservata fra il IV trimestre 2012 e il corrispondente del 2011 (-25,7%). Il 92,7% dei trasferimenti di proprietà ha riguardato immobili a uso abitazione e accessori (148.835), il 6,5% unità immobiliari a uso economico (10.449) e lo 0,8% (1.241) unità immobiliari a uso speciale e multiproprietà. Tra ottobre e dicembre 2013, per il complesso delle convenzioni rogate per trasferimenti di proprietà immobiliari, si registrano variazioni tendenziali negative sopra la media nazionale nelle Isole (-11%), nel Sud (-10,7%) e al Centro (-9,5%); variazioni più contenute nel Nord-Est (-6%) e nel Nord-Ovest (-6,3%). Stesso andamento si rileva nel comparto dell'abitativo e accessori, dove i cali superiori alla media nazionale si rilevano sempre nelle Isole (-10,9%), al Sud (-10,7%) e al Centro (-9%), al contrario del Nord-Est (-5,1%) e del Nord-Ovest (-5,6%). Nel settore dell'immobiliare a uso economico è il Centro (-18,6%) a registrare un calo superiore alla media nazionale (-13,5%) mentre le altre ripartizioni si attestano, tutte, al di sotto: -13,2% il Nord-Ovest, -11,9% il Nord-Est, -11,7% le Isole, -11,2% il Sud. L'anno 2013 si chiude con un numero complessivo di convenzioni per trasferimenti di proprietà immobiliare pari a 584.868, in diminuzione del 7,5% rispetto alle convenzioni rogate nel 2012 e del 47,4% rispetto al 2006. Le convenzioni di compravendita di unità immobiliari a uso abitazione e accessori (544.392) diminuiscono del 7,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, quelle delle unità immobiliari a uso economico (36.201) dell'8,7%. Nel comparto dell'abitativo e accessori, si registrano variazioni superiori alla media nazionale in tutte le ripartizioni: -7,4% Nord-Ovest, -7,5% Sud, -8,8% Centro e -10,1% Isole, salvo che nel Nord-Est (-4,2%). Nel settore dell'immobiliare economico tre ripartizioni su cinque registrano variazioni tendenziali inferiori alla media nazionale; nel dettaglio: il Sud (-

**Il 2013 può essere considerato un anno critico per gli Archivi Notarili Distrettuali dei centri minori**



7%), il Nord-Ovest (-8,1%) e il Nord-Est (-8,4%), reagiscono meglio alla crisi del settore immobiliare a uso economico, mentre segnali di recupero più deboli sono riscontrabili per il Centro (-10,1%) e le Isole (-13%). Osservando l'andamento dell'indice, si nota che dal 1997 (considerato anno base dal momento che ha visto l'inizio della rilevazione), il valore delle convenzioni notarili rogate per compravendite di immobili ha registrato un aumento nei due anni successivi, mentre è rimasto sostanzialmente stabile fra il 2000 e il 2001, per tornare a crescere negli anni a seguire fino al 2006; dall'anno seguente ha preso poi avvio un periodo di cali sostenuti. Analizzando la serie dei numeri indice (in base 2006) è possibile osservare, per il complesso delle convenzioni notarili per trasferimenti immobiliari, il forte calo: da 94,9 del 2007 fino a 52,6 del 2013. L'indice, sostanzialmente dimezzato rispetto al 2006, mostra un calo contenuto rispetto al 2012. Infine, nel IV trimestre del 2013, le convenzioni per trasferimenti di unità immobiliari, complessivamente considerate, hanno registrato una diminuzione sostanzialmente equiparabile sia negli Archivi Notarili Distrettuali con sede nelle città metropolitane (-8,1%) sia negli Archivi con sede nei centri minori (-8%). Per i trasferimenti di unità immobiliari a uso abitazione e accessori sono più in affanno i centri minori (-15,4%), mentre per i trasferimenti a uso economico il calo più significativo si registra per gli Archivi delle città metropolitane (-16,8%). Complessivamente il 2013, considerando tutte le categorie catastali coinvolte nelle convenzioni traslative di proprietà immobiliare, può essere considerato un anno critico per gli Archivi Notarili Distrettuali dei centri minori: le piccole città sperimentano, infatti, una variazione tendenziale negativa (-7,8%) peggiore della media nazionale annuale (-7,5%) e di quella osservata negli Archivi con sede nelle città metropolitane (-7,1%).

#### Agenzia delle Entrate

Il mercato immobiliare italiano nel I trimestre 2014 torna in crescita, seppure con un moderato rialzo dell'1,6%. Era dal IV trimestre 2011 che il tasso tendenziale riferito al totale delle compravendite immobiliari non registrava un segno positivo. Il dato moderatamente positivo, tuttavia, è il risultato di andamenti compositi nei diversi comparti: positivo, sopra il 4%, nel residenziale e commerciale; ancora negativo negli altri comparti. In secondo luogo, non bisogna però trascurare che, come già illustrato nella precedente nota trimestrale, quanto riscontrato dipende in parte dagli effetti che ha avuto sul mercato l'entrata in vigore, il 1° gennaio 2014, del nuovo regime delle imposte di registro, ipotecaria e catastale applicabile agli atti di trasferimento a titolo oneroso di diritti reali immobiliari. A partire da tale data, infatti, per la generalità dei trasferimenti immobiliari, la nuova disciplina risulta normalmente più vantaggiosa e deve avere, per questo, indotto gli acquirenti a traslare la stipula degli atti di compravendita al 2014, con l'effetto di far risultare più depresso l'andamento dell'ultimo trimestre del 2013 e, per contro, più positivo l'andamento di questo I trimestre 2014. Fermo restando quanto già accennato sulla nuova disciplina fiscale sugli atti di trasferimento, che ha fatto rimbalzare parte delle compravendite del IV trimestre 2013 ai primi mesi del 2014, nel proseguo si presentano i dati del I trimestre 2014 al lordo di tale effetto. Nel I trimestre 2014 i settori residenziale (98.403 NTN) e commerciale (6.240 NTN) mostrano, come accennato, variazioni positive che superano il 4%. Risultano prossimi ad arrestare le perdite le pertinenze (cantine, box e posti auto), per la maggior parte riconducibili all'uso residenziale, e il settore produttivo (capannoni e industrie). Rimane in campo negativo, con tassi tendenziali simili a quelli già riscontrati nel corso dei trimestri del 2013, il settore terziario che segna -10,3% (2.134 NTN). Complessivamente, dal I trimestre 2004 la perdita accumulata è di circa il 43% e quasi il 51% dal I trimestre 2006, nel quale si è registrato il picco dei volumi scambiati in un I trimestre (56,8% rispetto a 115,1%). Risulta evidente dal III trimestre 2006 un prolungato andamento mediamente negativo del mercato immobiliare, interrotto da segni positivi nei primi due trimestri del 2010, ma solo per le abitazioni, e negli ultimi due del 2011. Nel 2012 le flessioni sono state fortemente accentuate in tutti i trimestri, raggiungendo il

**Risulta evidente  
dal III trimestre  
2006 un  
prolungato  
andamento  
mediamente  
negativo  
del mercato  
immobiliare**



massimo con la perdita del IV trimestre 2012 (quasi un terzo degli scambi, -29,6%). Nel 2013 le variazioni, anche se tutte negative, rallentano d'intensità e il 2014 si apre con un tasso tendenziale positivo sia per il residenziale (computato insieme alle unità di pertinenza), sia per il complesso delle compravendite di immobili non residenziali (terziario, commerciale e produttivo), grazie al traino del commerciale.

## Fmi

Il Fmi lancia l'allarme bolla sul mercato immobiliare globale e ci sarebbe il rischio di un crash immobiliare devastante. L'istituto di Washington ha pubblicato nuovi dati, che mostrano come in alcune aree i prezzi degli immobili siano ben al di sopra delle medie storiche. Gli strumenti per contenere i boom immobiliari sono ancora in fase di definizione, ma questo non dovrebbe essere una scusa per non agire. I prezzi delle case rimarranno al di sopra delle medie storiche per gran parte dei Paesi in relazione ai redditi e agli affitti e questo è vero, per esempio, per l'Australia, il Belgio, il Canada, la Norvegia e la Svezia. In Canada i prezzi delle case sono superiori alla loro media di lungo periodo rapportata ai redditi del 33% e dell'87% rispetto alla media dell'ultimo periodo degli affitti; nel Regno Unito +27% rispetto ai redditi e +38% rispetto agli affitti. L'indice globale delle case stilato dal Fondo mostra una nuova accelerazione, con i prezzi +3,1% su base annua ma i prezzi stanno salendo in misura più sostenuta nei mercati emergenti; sono in rialzo +10% su base annua nelle Filippine, +9% in Cina e +7% in Brasile. I prezzi sono scesi soprattutto nei Paesi periferici dell'Eurozona: -7% su base annua in Grecia, -6,6% in Italia e -5% in Spagna. Negli Stati Uniti i prezzi stanno salendo ma il mercato non è sopravvalutato; i prezzi rimangono infatti inferiori, rispetto alla media di lungo periodo rapportata ai redditi, del 13,4%, mentre sono superiori +2,6% rispetto agli affitti. Il mercato immobiliare più economico al mondo è il Giappone, dove i prezzi sono inferiori ai redditi -41% e -38% rispetto agli affitti.

**Il mercato immobiliare più economico al mondo è il Giappone**

## Casa.it

Casa.it offre una doppia chiave di lettura sull'andamento del mercato: quella estrapolata dai dati su domanda e offerta e quella ricavata dalle sensazioni dominanti in chi vorrebbe vendere o acquistare casa. Partendo da quest'ultima, l'indagine condotta in primavera su un campione di utenti di Casa.it ha evidenziato che la maggioranza degli italiani (80%), ritiene che nei primi 6 mesi dell'anno il valore degli immobili nella zona in cui risiede è diminuito. Emerge, inoltre, che per il 54% degli utenti questo è un momento favorevole per l'acquisto di un immobile. Alla base di tale convincimento c'è la diffusa sensazione che la discesa dei prezzi continuerà anche nei prossimi 6 mesi e che ci sia una maggiore possibilità di contrattazione. Se, però, si guarda alla propensione alla vendita, il 71,6% del campione non intende mettere in vendita il proprio immobile nel timore di svenderlo. L'ottimismo degli utenti di Casa.it su un possibile disgelo del mercato immobiliare residenziale acquista spessore sia alla luce dell'incremento delle richieste di mutui rilevato a partire da gennaio 2014, sia per il fatto che nella prima metà dell'anno la domanda di case è tornata a crescere in maniera più consistente rispetto alla fine del 2013. Anche sul fronte dell'offerta, continuano ad aumentare le abitazioni messe sul mercato (+6,4% vs. giugno 2013).

**Per il 54% degli utenti questo è un momento favorevole per l'acquisto di un immobile**

Dai dati pubblicati da Casa.it si ricava che, a livello nazionale i prezzi rappresentativi degli immobili in offerta sul mercato sono effettivamente diminuiti in media del 5,2% rispetto a giugno 2013. Permane, tuttavia, una consistente divaricazione, che l'Osservatorio stima in un 9,4%, tra le quotazioni proposte da chi offre e quelle di chi cerca casa: una distanza che di certo non agevola il raggiungimento di un compromesso soddisfacente. La composizione del mercato immobiliare dal punto di vista delle tipologie abitative in offerta vede attualmente una buona disponibilità nei tagli più ampi (4 e 5 o più locali) che, insieme, pesano per una quota che va dal 53,4% del Sud e Isole al 59,3% del Centro Italia. Altrettanto consistente è l'offerta di abitazioni da 50 a 100 mq (bilocali e trilocali), specialmente nelle regioni del Sud e nelle Isole dove costituiscono il 43,4% degli immobili in



vendita. Nelle regioni del Centro e del Nord Italia le stesse tipologie occupano rispettivamente una quota del 37,8% e 34%. I monolocali, invece, assorbono quote residuali, fatta eccezione per il Nord Italia (11%). Chi vuole acquistare casa nelle regioni del Nord cerca in primo luogo trilocali (33%) e bilocali (22%), ma sono ben rappresentati sia i quattro locali (18%) che i monolocali (17%). Al Centro e Sud Italia la domanda è ripartita in modo omogeneo su tutte le tipologie, con una lieve prevalenza delle grandi superfici (5 locali e più), seguite da trilocali, quadrilocali e bilocali..

### Tecnocasa

L'acquisto della casa è una delle spese maggiori che le famiglie italiane devono sostenere. L'analisi condotta da Tecnocasa si basa sui dati relativi al prezzo al metro quadrato di un medio usato, raccolti dalle agenzie affiliate Tecnocasa e Tecnorete delle grandi città, e sulle retribuzioni contrattuali annue di cassa per dipendente (al netto dei dirigenti), a tempo pieno, per attività economica e contratto, ricavate dalla banca dati Istat. Si è inoltre ipotizzato che il reddito fosse destinato interamente all'acquisto dell'abitazione; tale abitazione, infine, si è supposta di 65 mq. Dai dati raccolti nel corso del 2013 dalle agenzie del Gruppo Tecnocasa è emerso che, a livello nazionale, i prezzi sono diminuiti dell'8,9%; in base ai dati Istat, la retribuzione media per dipendente è cresciuta dell'1,4%. Tutte le grandi città italiane hanno evidenziato variazioni in diminuzione, ma non ci sono state particolari differenze rispetto all'anno precedente. A livello nazionale sono necessarie 6 annualità per comprare casa, in leggero calo rispetto al 2012, quando ne servivano 6,4. Bologna conferma il trend nazionale (-0,4), Genova e Milano si posizionano ai poli opposti: la città della Lanterna passa da 5,2 a 4,5; il capoluogo lombardo è pressoché stabile (-0,1). Variazioni contenute anche per Napoli (-0,2), Palermo e Verona (-0,3 ciascuna); è più facile acquistare casa a Torino, Roma (-0,6 annualità), Bari e Firenze (-0,5). Roma si conferma la città in cui è necessario il maggior numero di annualità per comprare casa ma, per la prima volta dal 2003, il valore scende sotto le dieci annualità (da 10,4 a 9,8). Seguono Milano con 8,1 e, con 7,3, Napoli e Firenze. Dalla parte opposta, Palermo è sempre la città in cui servono meno annualità (3,7), mentre Bologna riflette la media nazionale con 5,7 annualità; nelle altre realtà territoriali il valore oscilla tra 4,1 e 4,6 annualità. Effettuando un confronto a distanza di dieci anni (2003-2013), le variazioni diventano più significative: a livello nazionale il dato è passato da 7,2 del 2003 a 6 del 2013, con una diminuzione media di 1,2 annualità. Genova e Torino riflettono la media nazionale, con una variazione di -1,2 e -1,1 rispettivamente: più interessanti i dati relativi ai due capoluoghi appenninici, che hanno evidenziato un calo di più di 2,5 annualità: Firenze passa da 10 a 7,3, Bologna da 8,3 a 5,7. Invece, le due maggiori città della Penisola hanno fatto segnare un andamento contrastante: Milano perde 2,6 annualità, passando da 10,7 a 8,1; a Roma, al contrario, ne servono 0,7 in più rispetto alle 9,1 del 2003. È più facile acquistare casa a Verona (-1,4 annualità) e nelle tre grandi metropoli del Sud (-0,4 a Palermo, -0,6 a Napoli e -0,8 a Bari).

**A livello nazionale sono necessarie 6 annualità per comprare casa in leggero calo rispetto al 2012**

### 4. Le locazioni

#### Cgil e Sunia

**Risultano in aumento anche le richieste di esecuzione dello sfratto con l'ufficiale giudiziario**

C'è un aumento degli sfratti per morosità registrati lo scorso anno, pari all'89% del totale di quelli emessi: è quanto rendono noto Cgil e Sunia circa i dati sugli sfratti relativi al 2013 diffusi dal Ministero degli Interni. Dati che, rilevano le due organizzazioni, confermano una complessiva crescita del totale degli sfratti emessi nel 2013 rispetto all'anno precedente. Lo scorso anno, infatti, si sono registrati 73.385 sfratti emessi, in crescita del +8% rispetto al 2012 quando se ne contavano 67.790. Per quanto riguarda, invece, gli sfratti per morosità, Cgil e Sunia parlano di un aumento inarrestabile: sono infatti 65.302, contro i 60.244 del 2012, e rappresentano l'89% del totale degli sfratti emessi. Nel dettaglio, osservano, risultano in aumento anche le richieste di esecuzione dello sfratto con l'ufficiale giudiziario che dalle



120.903 del 2012 passano alle 129.577 del 2013 (+6,70%) e gli sfratti eseguiti con l'intervento dell'ufficiale giudiziario: dai 27.695 del 2012 ai 31.399 del 2013 (+12%). Per quanto riguarda la ripartizione geografica, ben 22 Province hanno incrementi degli sfratti per morosità superiori al 20%; tra le più grandi: Napoli con il 22% e Catania con il 26%, La Spezia con il 43%. Roma è di gran lunga la città con il più alto numero di sfratti per morosità: sono 7.042, in aumento del 14% rispetto ai 6.191 dell'anno precedente; seguono poi Milano e Napoli.

## Istat

**Rispetto alla media nazionale soffrono maggiormente gli Archivi con sede nelle città metropolitane rispetto agli Archivi dei centri minori**

## 5. I Mutui

Nel IV trimestre del 2013, le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare stipulati con banche o soggetti diversi dalle banche (68.468, -1,3% rispetto al IV trimestre del 2012), confermano un rallentamento della decrescita già segnalato nei primi tre trimestri, chiudendo l'anno con una flessione complessiva del 2,9% sul 2012. Anche per la stipula di mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare l'arco temporale 2006 - 2012 è caratterizzato da una costante e marcata flessione: il calo, che nel 2008 era stato del 17,9% rispetto al 2006, raggiunge il 27,6% nel 2011 e il 56% nel 2013. Nel IV trimestre del 2013 le Isole (-12,9%), registrano valori ancora fortemente negativi, segue il Sud (-2,8%), per le stipule di mutui e altri finanziamenti con concessione di ipoteca immobiliare. Valori inferiori alla media nazionale si osservano invece nel Nord-Est (-0,8%), al Centro (-0,7%) e soprattutto nel Nord-ovest, dove la variazione trimestrale segna +0,8%. Il 2013 registra complessivamente 254.959 convenzioni per mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare, con le Isole (-13,2%) a sperimentare la variazione peggiore sul 2012 e il Centro (-0,6%) quella meno negativa. Nel complesso dei quattro trimestri, rispetto alla media nazionale, soffrono maggiormente gli Archivi con sede nelle città metropolitane (-3,2%) rispetto agli Archivi dei centri minori (-2,6%).

## Abi

**A maggio 2014 i tassi di interesse sui prestiti si sono assestati in Italia su livelli storicamente molto bassi**

A maggio 2014 l'ammontare dei prestiti alla clientela erogati dalle banche operanti in Italia, 1.837,4 miliardi di euro è nettamente superiore all'ammontare complessivo della raccolta da clientela, 1.724,5 miliardi di euro. A seguito del perdurare della crisi e dei suoi effetti e la rischiosità dei prestiti in Italia è ulteriormente cresciuta, le sofferenze lorde sono risultate ad aprile 2014 pari a 166,4 mld, dai 164,6 mld di marzo. Il rapporto sofferenze lorde su impieghi è dell'8,8% ad aprile 2014 (6,8% un anno prima; 2,8% a fine 2007), valore che raggiunge il 14,9% per i piccoli operatori economici (12,5% ad aprile 2013; 7,1% a fine 2007), il 14,2% per le imprese (10,6% un anno prima; 3,6% a fine 2007) e il 6,5% per le famiglie consumatrici (5,9% ad aprile 2013; 2,9% a fine 2007). Anche le sofferenze nette registrano ad aprile un aumento, passando dai 75,7 miliardi di marzo ai 76,7 miliardi di aprile. Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali è risultato pari al 4,23% ad aprile dal 4,12% di marzo 2014 (3,51% ad aprile 2013; 0,86%, prima dell'inizio della crisi).

A maggio 2014 è in assestamento la dinamica dei prestiti bancari. Il complesso dei finanziamenti registra una lieve contrazione su base annua (-2,9% lo stesso valore del mese precedente e dal -4,5% di novembre 2013, quando aveva raggiunto il picco negativo). I finanziamenti a famiglie e imprese si posizionano sul -2,1% come variazione annua a maggio 2014, lo stesso valore del 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 1.837,4 miliardi di euro, quelli a famiglie e imprese da 1.279 a 1.424 miliardi di euro. A maggio 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 3,33% (3,34% 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 3,32% dal 3,35% di aprile 2014 (5,48% a fine 2007). Il tasso medio sul totale dei prestiti è



risultato pari al 3,88% (3,90% il mese precedente; 6,18% a fine 2007). Sempre nel mese di maggio 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: a maggio 2014 è risultato pari a 214 punti base (215 punti base ad aprile 2014), prima dell'inizio della crisi finanziaria tale spread superava i 300 punti (329 punti % a fine 2007).

### **Tecnocasa**

**Il 54,7%  
delle transazioni  
immobiliari  
sono state  
realizzate grazie  
all'ausilio di un  
mutuo bancario**

Tecnocasa ha analizzato le compravendite effettuate attraverso le proprie agenzie nel II semestre del 2013. La ricerca ha evidenziato che, a livello nazionale, il 54,7% delle transazioni immobiliari sono state realizzate grazie all'ausilio di un mutuo bancario, mentre il 45,3% sono state concluse con pagamento in contanti. Tra le grandi città, quella dove si è registrato un maggior ricorso al finanziamento è stata Roma (60,9% delle compravendite), seguita da Bari (60,7%) e da Milano (59,3%). Al contrario è Napoli la città dove risulta esserci la percentuale maggiore di acquisti in contanti (55,4%), al secondo posto Palermo (53,8%) e a seguire Verona (51,6%). Attraverso i dati raccolti dalle agenzie Kiron ed Epicas, l'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa ha confrontato anche l'importo medio erogato nelle principali Province italiane e nel II semestre 2013 il mutuo medio è risultato 110.800 €, mentre le Province dove il ticket medio risulta più elevato sono Roma e Milano, rispettivamente con 126.400 € e 121.100 €; segue Verona con 118.500 €. Dalla parte opposta, emerge il dato della provincia di Genova, dove in media si erogano 99.500 € (Genova è anche l'unica delle dieci grandi città dove il mutuo medio scende sotto 100.000 €). L'analisi della disponibilità di spesa a maggio 2014 nelle grandi città rileva che la maggiore concentrazione della richiesta è compresa nella fascia di spesa tra 120 e 169 mila € (23,5%), seguita dalla fascia di spesa successiva compresa tra 170 e 249 mila € (23,2%). Aumenta del 3,6% la percentuale della disponibilità di spesa nella fascia più bassa (fino a 119 mila €), a seguire con +1,7% la fascia di spesa compresa tra 120 e 169 mila €; è in diminuzione la disponibilità di spesa in tutte le altre fasce. Rispetto alla media delle grandi città si discostano: Roma dove la maggioranza delle richieste riguarda immobili dal valore compreso tra 250 e 349 mila €; Milano e Firenze con una maggiore concentrazione nella fascia compresa tra 170 e 249 mila €; Palermo, Torino e Napoli con una maggiore concentrazione nella fascia di spesa inferiore a 120 mila €. Negli altri capoluoghi di regione che non sono grandi città si registra un aumento molto forte (+8%) di coloro che desiderano spendere fino a 119 mila €. In diminuzione tutte le altre fasce di spesa; in particolare quella compresa tra 170 e 249 mila €. Anche nelle realtà più piccole, quindi, si segnala un aumento della concentrazione nelle fasce di spesa più basse, con percentuali più elevate rispetto a quanto registrato nelle grandi città; questo sia perché i prezzi sono più bassi sia per la diminuita capacità di spesa.

### **Assofin, Crif e Prometeia**

**La ripresa  
dell'offerta  
si coniuga  
con la necessità  
di contenere  
la rischiosità**

Secondo la trentaseiesima edizione dell'Osservatorio sul Credito al Dettaglio realizzato da Assofin, Crif e Prometeia, nel corso del 2013 il credito alle famiglie ha continuato a contrarsi proseguendo il trend in atto ormai da metà 2012. In un contesto di debolezza dell'attività economica, il calo ha riflesso la riduzione della domanda, legata alla minor spesa influenzata dai comportamenti ancora prudenti delle famiglie. L'elevata incertezza circa le prospettive reddituali e occupazionali dei consumatori ha continuato, infatti, a condizionarne le scelte di spesa e di investimento. Tuttavia, nel I trimestre del 2014 i flussi di nuovi crediti sono tornati a crescere rispetto allo stesso periodo del 2013, in particolare quelli dei prestiti per acquisto di abitazioni e altri mutui, grazie a un miglioramento del clima di fiducia delle famiglie in seguito ai primi segnali della possibile fine della fase recessiva e a condizioni di offerta più distese. Il mercato dei mutui immobiliari alle famiglie consumatrici aveva chiuso il 2013 ancora in flessione, sebbene più contenuta rispetto a quella del 2012, quando i volumi si erano ridotti di oltre la metà. Nel dettaglio, i mutui per acquisto di immobili avevano fatto segnare la contrazione più



intensa (-10%), mentre la componente degli altri mutui si era contraddistinta per una maggior tenuta (-3.7%). Nel I trimestre del 2014 le erogazioni di mutui immobiliari alle famiglie consumatrici sono invece tornate a crescere, sia nella componente dei mutui d'acquisto (+6.2% rispetto allo stesso periodo del 2013), sia soprattutto in quella degli altri mutui (+12.4%). Dall'inizio dell'anno si è assistito alla proposizione, da parte di alcuni istituti, di offerte differenziate in base al valore del loan to value, con spread decrescenti al crescere della quota non finanziata del valore dell'immobile. La ripresa dell'offerta si coniuga, dunque, con la necessità di contenere la rischiosità. L'Osservatorio Assofin-Crif-Prometeia mette anche in evidenza come nel corso del 2013 e dei primi mesi del 2014 famiglie italiane ed enti eroganti abbiano optato per mutui di importo medio e di durata in lieve riduzione rispetto all'anno precedente, soprattutto a tasso variabile (59% dei flussi) e stipulati, in via prevalente, direttamente presso le filiali bancarie. Per quanto riguarda la previsione per i mutui per acquisto di abitazioni, nell'ultima parte del 2014 le consistenze sono attese in lieve crescita (+0.6%), favorite dalla ripresa dei flussi nel corso dell'anno; nel biennio successivo la crescita proseguirà a ritmi più elevati (+2.5% medio annuo). Nel complesso la rischiosità del credito alle famiglie rimarrà elevata nel triennio 2014-2016 e si rifletterà sulle politiche di pricing e sull'attenta gestione dei crediti anomali.

### Mutui.it e Facile.it

**Rispetto a sei mesi fa la cifra che gli italiani sono riusciti a ottenere dalle banche è calata**

Mentre i dati sul numero di erogazioni di mutuo da gennaio ad oggi avevano fatto tornare il sorriso, quando oggetto d'esame sono gli importi erogati, la situazione è meno rosea: secondo Mutui.it e Facile.it rispetto a sei mesi fa la cifra che gli italiani sono riusciti a ottenere dalle banche è calata; l'erogato medio ad aprile 2014 è stato di 106mila euro, dieci punti percentuali in meno rispetto alla rilevazione fatta a ottobre 2013. L'analisi tanto delle richieste di mutuo quanto degli erogati registrate nello scorso aprile dai portali Mutui.it e Facile.it, ha messo in luce l'aumento del divario tra quanto gli italiani chiedono e quanto riescono effettivamente a ottenere dalle banche, ormai giunto al 20% (era solo dell'8% ad ottobre). La richiesta media è salita del 7%: si punta ad ottenere 132mila euro, contro i 123mila dello scorso ottobre; l'erogato medio, di contro, è calato del 10%, fermandosi a poco più di 106mila euro. Il cosiddetto loan to value, vale a dire la percentuale erogata in rapporto al valore dell'immobile scende drasticamente, passando dal 52% al 44%. Nonostante i confortanti dati dell'Abi, che mostrano un aumento nel numero delle erogazioni di mutuo nel I trimestre dell'anno, gli italiani che aspirano a un finanziamento per comprare casa ottengono meno di quanto chiedono e devono pertanto attingere ai propri risparmi. In questo quadro pesa la ripresa della surrogà, da cui consegue tanto l'abbassamento del valore medio delle erogazioni quanto il calo del loan to value. Per i soli mutui prima casa salgono gli importi richiesti – si passa da 129.000 a 138.000 euro in sei mesi (+6%) – ma calano le cifre medie erogate, che passano da 129.000 a 117.000 euro (-10%). Mentre il divario tra richiesta ed erogazione si allarga (i due numeri divergono del 17%), la percentuale finanziata scende al 55% (era al 62% nella rilevazione precedente). Questo calo è dovuto, in parte, al leggero aumento del valore medio degli immobili acquistati attraverso il finanziamento per la prima casa (+2% rispetto a sei mesi fa). Stabile a 24 anni la durata media del mutuo prima casa richiesto, cresce a 22 quella del mutuo erogato.

## 6. La produzione nelle costruzioni

### Istat

**Nella media dei primi quattro mesi dell'anno la produzione è diminuita del 6,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente**

Nel mese di aprile 2014 l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni ha registrato una variazione nulla rispetto a marzo 2014. Nella media del trimestre febbraio-aprile l'indice ha registrato una flessione del 2,4% rispetto ai tre mesi precedenti. L'indice corretto per gli effetti di calendario ad aprile 2014 è diminuito in termini tendenziali del 5% (i giorni lavorativi sono stati 20 come ad aprile 2013). Nella



media dei primi quattro mesi dell'anno la produzione nelle costruzioni è diminuita del 5,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Ad aprile 2014 l'indice grezzo ha segnato un calo tendenziale del 5,1% rispetto allo stesso mese del 2013. Nella media dei primi quattro mesi dell'anno la produzione è diminuita del 6,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

# 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](http://www.biroma.it) o chiama il numero verde 800-116422