

Informazioni e Tendenze Immobiliari



In questo numero

1 Introduzione

2 Le compravendite

- Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate
- Istat
- Agenzia delle Entrate
- Fiaip
- Dipartimento di Economia dell'Università degli Studi di Parma, Sorgente Group Spa e Federimmobiliare
- Immobiliare.it
- Ipsos per Acri

3 Le locazioni

- Tecnocasa
- Solo Affitti
- Fiaip
- Nomisma
- Affitto Assicurato

4 I mutui

- Abi
- Crif
- MutuiOnline.it
- Mutui.it e Facile.it
- Prestitionline.it

5 Intermediazione e Valutazione

- Tecnoborsa



1. Introduzione

Segnali di svolta per il mercato immobiliare italiano: nel III trimestre 2014 il settore registra un +3,6% rispetto allo stesso periodo del 2013. Segno più per il mercato delle abitazioni, dei negozi e dei capannoni, mentre restano in negativo gli uffici. Exploit del settore residenziale nelle grandi città: Firenze, Bologna e Roma. Tuttavia, gli operatori sono ancora molto prudenti.

Inoltre, i capitali stranieri sono tornati a puntare sull'Italia, riscontrando buone occasioni nel settore immobiliare dopo la diminuzione generalizzata dei prezzi, però si auspica un riordino della tassazione sugli immobili, in particolare della casa intesa quale prima abitazione, e la liberazione di capitale da parte delle banche per indurre nuove opportunità di finanziamento e altre possibilità di intervento finanziario nel settore. Per quanto riguarda gli investimenti da parte degli italiani, la preferenza per la liquidità è stabilmente elevata e riguarda 2 italiani su 3, mentre chi investe lo fa solo con una parte minoritaria dei propri risparmi.

Infine, c'è da notare che nel segmento abitativo la domanda di locazione si è parzialmente sostituita a quella di acquisto e, a giudizio degli operatori del settore, dal 2008 risulta essere in crescita. Anche per gli affitti, così come per gli acquisti, le difficoltà di incontro tra offerta e domanda si sono riflesse, nel I semestre dell'anno, in un calo del numero dei contratti stipulati.

Passando ai mutui, indubbiamente nell'ultimo anno e mezzo la domanda ha fatto registrare incoraggianti segnali di ripresa ma è doveroso sottolineare come essa sia sostenuta anche dalla crescita delle richieste di surroga, stimolate dalla contrazione degli spread offerti dalle banche.

Torna a salire anche il loan to value, ossia la percentuale erogata in rapporto al valore dell'immobile che si acquista, mentre il tasso variabile resta il preferito, calano gli importi richiesti e sale la cifra media erogata.

Nei primi dieci mesi del 2014 i prestiti per la ristrutturazione della casa si sono distinti - insieme a quelli per l'acquisto di un'auto usata e per l'arredamento - tra quelli maggiormente erogati agli italiani.

Dall'Indagine Tecnoborsa 2014 su Roma è emerso che il 44,7% delle famiglie ha fatto valutare un immobile prima di immetterlo sul mercato, mentre sul fronte di chi ha acquistato è emerso che il 63,2% si è servito di uno specialista per la valutazione del bene stesso. Per quanto riguarda da chi è stato valutato il bene acquistato risulta che il 43,9% è ricorso all'agenzia immobiliare.

Quanto all'intermediazione, nel biennio 2012-2013 il 60,5% di coloro che hanno ceduto un'abitazione hanno usufruito di un canale di vendita e il 34,2% delle famiglie romane che hanno venduto hanno utilizzato unicamente l'agenzia immobiliare. Invece, sul versante di chi ha acquistato un immobile per uso residenziale, il 71,9% è ricorso all'aiuto di un intermediario e il valore è decisamente superiore a quello medio nazionale. Tra i canali di vendita prescelti si conferma che il canale preferito da chi ha acquistato un immobile continua a essere l'agenzia immobiliare (43,8%).

2. Le compravendite

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

**Il pessimismo
degli operatori
sulle prospettive di
breve termine del
proprio mercato
si è attenuato**

Istat

**Le convenzioni
notarili
di compravendita
registrano
nuovamente
valori positivi**

Agenzia delle Entrate

**Su base nazionale
rispetto allo stesso
periodo del 2013
il mercato
residenziale
guadagna
oltre quattro
punti percentuali**

Nel III trimestre del 2014 la quota di agenti che hanno riportato un calo dei prezzi rimane largamente predominante, ma sono emerse indicazioni di una riduzione del divario tra prezzi di domanda e di offerta. Il pessimismo degli operatori circa le prospettive di breve termine del proprio mercato si è attenuato, nonostante le attese di un nuovo calo dei prezzi. In un orizzonte di medio termine (due anni), il saldo relativo alle attese di miglioramento e di peggioramento delle tendenze del mercato nazionale è lievemente negativo (era lievemente positivo nella precedente rilevazione); sono aumentati gli operatori che prevedono condizioni stabili.

Nel I trimestre 2014, dopo due anni di variazioni negative in tutti i comparti immobiliari, le convenzioni notarili di compravendita per unità immobiliari, sia ad uso residenziale sia ad uso commerciale, registrano nuovamente valori positivi.

La variazione tendenziale delle convenzioni notarili per trasferimenti di proprietà nel complesso del settore immobiliare è pari a +1,3% (-10,3% nel I trimestre 2013 rispetto allo stesso periodo del 2012); quella per passaggi di immobili ad uso abitazione è del +1,5% (-10,3%) e quella relativa ai trasferimenti di unità immobiliari ad uso economico è del +1,6% (-10,1%).

Nel I trimestre 2014 sono 140.716 le convenzioni notarili per trasferimenti di proprietà di unità immobiliari. Il 93,1% delle convenzioni rogate ha riguardato trasferimenti di proprietà di immobili ad uso abitativo ed accessori (131.072), il 6,3% unità immobiliari ad uso economico (8.860) e lo 0,6% unità immobiliari ad uso speciale e multiproprietà (784).

A livello territoriale, per il complesso dei trasferimenti di unità immobiliari importanti segnali di recupero si registrano al Centro (+8,1%) e al Nord-Est (+3,6%). Variazioni negative si rilevano al Sud (-2,9%), nelle Isole (-2,7%) e nel Nord-Ovest (-0,7%).

Segnali di svolta per il mercato immobiliare italiano: nel III trimestre 2014 il settore registra un +3,6% rispetto allo stesso periodo del 2013, con un totale di 206.945 transazioni. Segno più per il mercato delle abitazioni (+4,1%), dei negozi (+9%) e dei capannoni (+1,6%), mentre restano in negativo gli uffici, che perdono il 2%. Exploit del settore residenziale nelle grandi città, con Firenze che cresce del 22,8%, Bologna del 18,7% e Roma dell'11,8%. Questi alcuni dei principali dati contenuti nell'ultima Nota trimestrale Omi dell'Agenzia delle Entrate. Su base nazionale, rispetto allo stesso periodo del 2013, il mercato residenziale guadagna oltre quattro punti percentuali, registrando 94.861 compravendite. Al Centro, gli immobili acquistati sono in crescita del 4,5%, al Nord del 4,3%, mentre al Sud si ha un tasso tendenziale pari al +3,6%. I settori commerciale e produttivo registrano rispettivamente un +9%, con 5.428 unità, e un +1,6%, con 2.014 unità. Il settore terziario perde, invece, il 2% su base nazionale, sebbene nelle aree del Centro e del Sud, dopo numerosi trimestri in perdita, si sia finalmente invertito il segno delle variazioni, con crescita dell'11,5% e del 16,3% rispettivamente. L'inversione di tendenza interessa soprattutto le principali città italiane (+9,6%). In particolare, le migliori performance si registrano a Firenze (+22,8%), Bologna (+18,7%) e Roma (+11,8%). Seguono Genova (+10,4%), Palermo (+8,9%) e Napoli (+7,3%) che riprende a crescere dopo quattro trimestri di cali. Milano conferma per il V trimestre consecutivo il segno positivo (+6,8%) mentre Torino è la città con il rialzo più debole (+0,7%). Anche le province delle grandi città riflettono l'andamento positivo dei capoluoghi (+4,4%), con i migliori risultati per Milano, Firenze, Genova e Napoli.



Fiaip

La stagione estiva ha registrato una diminuzione dei prezzi delle compravendite degli immobili in media del 10% rispetto al 2013

Dipartimento di Economia dell'Università degli Studi di Parma, Sorgente Group Spa e Federimmobiliare

Il 2015 potrebbe essere l'anno della fine della crisi. Tuttavia gli operatori non sono ancora del tutto sicuri della ripresa

La fotografia dell'Osservatorio Nazionale Immobiliare Turistico Fiaip per la stagione estiva 2014 sul mercato delle case per vacanza analizza 20 località campione ed evidenzia molti chiaroscuri, nonostante la domanda di seconde case sia stata stimolata da un ribasso dei prezzi degli immobili nelle principali località di mare e montagna. In particolare Fiaip ha condotto nel corso dell'estate 2014 un'indagine ad hoc nella quale è stato intervistato un campione composto da 150 agenti immobiliari, statisticamente rappresentativo delle agenzie immobiliari presenti nelle 20 località oggetto dell'indagine. Il 79% degli intervistati ha registrato una diminuzione dei prezzi delle compravendite degli immobili. In media il calo registrato è stato del 10% rispetto al 2013. Per il 53% degli agenti immobiliari Fiaip la situazione è stata peggiore rispetto allo scorso anno, per il 5% migliore, per il 42% stabile. Il 79% degli agenti immobiliari intervistati sottolinea come il costo al mq delle case in vendita in località turistiche è diminuito (in media del -10%), mentre per il 21% il valore degli immobili è restato invariato. Le prospettive per il settore immobiliare nel 2015 rimangono incerte: gli indicatori Fiaip fanno registrare una maggiore offerta immobiliare turistica (+5%), con una richiesta di seconde case in aumento soprattutto da parte degli acquirenti internazionali. Sono molte le occasioni che sfumano a causa di una perdurante incertezza economica: il fenomeno del mancato acquisto da parte dei connazionali interessa in particolare liberi professionisti e le famiglie numerose che spesso rimandano l'acquisto a tempi migliori a causa di un sistema fiscale sempre più incerto e gravoso sulla casa e di erogazioni creditizie che non trovano ancora risposte positive, nonostante un miglioramento delle condizioni di accesso al credito e una ripresa delle stesse richieste di mutuo. Gli operatori immobiliari inoltre faticano a vedere segnali positivi per la prossima stagione invernale: solo le località montane e maggiormente conosciute - dove il soggiorno si affianca a novità sostanziali strutturali o di servizi, in grado di innalzare l'appeal del territorio e quindi attirare sempre più clientela nazionale e straniera - intravedono segnali positivi.

Il 2015 potrebbe essere l'anno della fine della crisi. Tuttavia, gli operatori non sono ancora del tutto sicuri della ripresa. Lo rileva il "Sentiment del mercato immobiliare" per il II quadrimestre 2014, l'Osservatorio basato sull'indagine qualitativa elaborata dal Dipartimento di Economia dell'Università degli Studi di Parma in collaborazione con Sorgente Group Spa e Federimmobiliare, fondato su circa duecento interviste a operatori del mercato immobiliare appartenenti ai settori del trading, development, property, facility, progettazione, valutazione, consulenza, finanza immobiliare. Innanzitutto, gli intervistati segnalano un miglioramento del mercato immobiliare, con incremento della stabilità dei prezzi (case e negozi) e in alcuni casi con tendenza alla moderata crescita. In particolare, tuttavia, vanno messe in evidenza le difficoltà che ancora stanno contrassegnando il comparto industriale e quello degli uffici e del terziario, in genere. Questi ultimi sono ancora i settori in cui il prezzo finale di vendita è più lontano da quello proposto inizialmente (sconto medio alto). L'Indice Fiups, acronimo di Federimmobiliare, Università degli Studi di Parma e Sorgente Group Spa, la rappresentazione grafica del Sentiment, indica che gli operatori sono ancora molto prudenti: si è passati da 17,95 a 17,98 del II quadrimestre (su trenta). In ogni caso, vengono confermate le rilevazioni dei trimestri precedenti, seppure con un'accentuazione della percezione di migliori opportunità nel Nord-Ovest del Paese. Per il 16% degli intervistati ci sono iniziative e investimenti interessanti al Sud nell'alberghiero e per l'8% nei centri commerciali. Interessanti alcuni microfenomeni relativi alle principali località turistiche: gli operatori intervistati ritengono ancora ottimi investimenti il commerciale a Capri, l'alberghiero e il residenziale a Cortina e l'alberghiero a Taormina. Rispetto al quadrimestre precedente, le aspettative di investimento degli operatori istituzionali iniziano a orientarsi verso il settore commerciale, dopo una stagione di grande



Ancora ottimi investimenti il commerciale a Capri l'alberghiero e il residenziale a Cortina e l'alberghiero a Taormina

attenzione al settore residenziale e a quello degli uffici. Ciò può derivare dal miglioramento del trend economico percepito dal panel degli intervistati o da possibili strategie di investimento di breve termine, guidate dalla finanza internazionale. Infatti, i capitali stranieri sono tornati a puntare sull'Italia, riscontrando buone occasioni nel settore immobiliare dopo la diminuzione generalizzata dei prezzi. Un timido segnale di miglioramento dell'interesse si ha nei confronti degli immobili industriali, forse per la possibilità di riqualificazioni urbane o metropolitane. Nel complesso, più del 70% degli intervistati ritiene che i fondi pensione registrano l'incremento più forte nella propensione agli investimenti. Per un rilancio del settore e del comparto dei finanziamenti retail, oltre il 60% degli operatori intervistati ritiene essenziale un riordino della tassazione sugli immobili, in particolare della casa intesa quale prima abitazione. Per oltre il 50% degli operatori i piani di vendita degli immobili pubblici potrebbero non costituire nuove occasioni di business, ma creare eccesso di offerta di immobili, in un momento in cui sono alti i livelli di invenduto. Circa le misure ritenute più interessanti per un rilancio del settore, non c'è particolare interesse per gli incentivi fiscali governativi né per le misure della Bce in tema di allargamento di liquidità per gli operatori. Il panel degli intervistati ritiene che queste potranno avere efficacia solo congiunturale e non strutturale. Viene invece ritenuta importante la soluzione dei crediti in sofferenza, soprattutto con base ipotecaria. Infatti, per l'80% degli intervistati è evidente come la liberazione di capitale proprio da parte delle banche possa indurre nuove opportunità di finanziamento e altre possibilità di intervento finanziario nel settore.

Immobiliare.it

Ben 18,5 milioni di immobili sul territorio nazionale non sono stati realizzati pensando all'ottimizzazione e al risparmio energetico

Secondo Immobiliare.it in Italia 11,6 milioni di abitazioni hanno più di 40 anni di vita, ben il 36,6% delle case del nostro Paese. Se poi prendiamo come punto di riferimento il 1977, l'anno a partire dal quale sono state introdotte le prime norme sull'efficienza energetica nel settore dell'edilizia, la percentuale di abitazioni che risalgono a prima di questa data arriva al 58,4%: significa che ben 18,5 milioni di immobili sul territorio nazionale non sono stati realizzati pensando all'ottimizzazione e al risparmio energetico. Il problema non è, evidentemente, solo legato alla gestione di immobili con spazi meno efficienti – pensiamo a ingresso e corridoio ormai quasi del tutto spariti dalle planimetrie delle abitazioni più moderne ma presenti nelle abitazioni più antiche – ma anche al dispendio energetico che queste case comportano: un immobile con più di 30 anni di età consuma in media in un anno dai 180 ai 200 Kwh/mq, contro i 30-40 Kwh/mq all'anno necessari per il fabbisogno di un'abitazione in classe B.

Ipsos per Acri

Rispetto al 2013 è costante la quota di italiani possessori di certificati di deposito e di obbligazioni

La preferenza degli italiani per la liquidità è stabilmente elevata: riguarda 2 italiani su 3; inoltre, chi investe lo fa solo con una parte minoritaria dei propri risparmi. Rispetto al 2013 è costante la quota di italiani possessori di certificati di deposito e di obbligazioni (10%); cresce la quota di coloro che dichiarano di aver sottoscritto assicurazioni sulla vita/fondi pensione (dal 19% al 24%), salgono lievemente i possessori di fondi comuni di investimento (dal 12% al 14%), di azioni e titoli di Stato (entrambi dal 7% all'8%), risultano invece in discesa i possessori di libretti di risparmio (dal 23% al 22%). L'investimento ideale degli italiani ormai non è più il "mattoncino". Se ancora nel 2006 la percentuale di coloro che vedevano nel mattone l'investimento ideale era il 70% e nel 2010 il 54%, nel 2011 scese al 43%, nel 2012 al 35%, nel 2013 al 29%, fino all'attuale 24%, di gran lunga il dato più basso dal 2001. La preferenza per gli immobili scende ovunque nella Penisola, ma è nel Nord-Ovest che si registra il calo più marcato, dal 30% al 22%.

Crescono – raggiungendo il nuovo massimo storico del 36% – coloro che reputano questo il momento di investire negli strumenti ritenuti più sicuri (risparmio postale, obbligazioni e titoli di Stato), mentre il numero complessivo degli amanti dei prodotti più a rischio cresce anch'esso, attestandosi all'8%; contemporaneamente, rimane costante il numero di coloro che ritengono sbagliato investire in una qualsiasi forma

(il 18% nel 2010, il 23% nel 2011, il 28% nel 2012, il 32% nel 2013 e nel 2014): sono ormai quasi un terzo degli italiani.

Non sorprende, quindi, che il risparmiatore italiano sia sempre più attento soprattutto alla rischiosità dell'investimento; al riguardo ritiene di non essere sufficientemente tutelato (il 65% parla di norme e controlli non efficaci, ma erano il 72% nel 2013) e non ha fiducia che questa tutela aumenti nei prossimi 5 anni (il 26% pensa che il risparmiatore sarà più tutelato, mentre il 58% ritiene che lo sarà meno), a meno che non si attui l'Unione Bancaria Europea, che dà fiducia più delle regole presenti nei singoli Paesi dell'Unione.

3. Le Locazioni

Tecnocasa

Nel I semestre del 2014 i canoni di locazione nelle grandi città, secondo Tecnocasa, hanno segnato una diminuzione dei valori dell'1,8% per i monolocali, dell'1,5% per i bilocali e dell'1,7% per i trilocali; nei capoluoghi di provincia la contrazione è stata dell'1,3% per i monolocali e dell'1,2% per bilocali e trilocali. Canoni di locazione ancora in ribasso perché la disponibilità di spesa dei potenziali inquilini è in diminuzione e l'offerta di immobili in affitto è in aumento. Relativamente alle motivazioni, si evince che il 58,7% di chi cerca in affitto lo fa per trovare l'abitazione principale; anche in questo semestre tra coloro che chiedono immobili in affitto si registrano numerosi casi di persone che non riescono ad accedere al mercato del credito. Cercano casa in affitto coloro che si trasferiscono per lavoro (36,5%) e, infine, chi va a vivere altrove per motivi di studio e cerca casa vicino alla sede della facoltà frequentata (4,8%); rispetto all'anno (e al semestre), precedente si nota una diminuzione della percentuale di queste ultime due motivazioni. La spiegazione potrebbe essere la diminuita mobilità dovuta all'aumento della disoccupazione e al fatto che gli studenti scelgano università più vicine al luogo di residenza. L'analisi demografica di coloro che cercano casa in affitto ha evidenziato che il 39,3% ha un'età compresa tra 18 e 34 anni, il 32,2% ha un'età compresa fra 35 e 44 anni; il 59,6% è rappresentato da single. Per quanto riguarda le tipologie di contratto di locazione, quello più praticato è il canone libero (4+4), seguito dal concordato e poi da quello ad uso transitorio. Aumenta l'appeal del contratto concordato, soprattutto dopo l'applicazione della cedolare secca agevolata prevista per questa tipologia di contratto. La domanda di abitazioni in affitto si concentra in particolare sui bilocali (38,5%), a seguire il trilocale (35,8%). In questo semestre si riscontra un aumento della rigidità da parte dei proprietari ad affittare l'immobile, in quanto si desiderano maggiori garanzie sull'affidabilità dell'inquilino e la continuità dei pagamenti dei canoni di locazione. Anche i potenziali locatari sono sempre più esigenti nella ricerca dell'immobile e si evidenzia una maggiore facilità di affitto per le soluzioni di qualità, dove per qualità si intende non solo lo stato dell'immobile ma anche la qualità dell'arredamento, la presenza di ambienti luminosi e di servizi in zona; cresce l'interesse per gli immobili arredati o parzialmente arredati, mentre la presenza del riscaldamento autonomo è apprezzata perché consente una riduzione dei costi condominiali. Si contrae la ricerca di appartamenti in affitto da parte delle aziende per i propri dipendenti.

Canoni di locazione ancora in ribasso perché la disponibilità di spesa dei potenziali inquilini è in diminuzione e l'offerta di immobili in affitto è in aumento

Solo Affitti

Secondo Solo Affitti negli ultimi cinque anni i canoni di affitto delle abitazioni si sono ridotti del 12,5%, e i negozi hanno registrato quasi un tracollo (-26%); ora l'effetto Expo rilancia le locazioni ma solo a Milano (+6,7% nei primi nove mesi del 2014), mentre continua il calo a Bari (-9,8%) e Roma (-5,5%) e frena la caduta a Firenze (-0,6%), Bologna (-0,3%) e Napoli (+0,5%). A rilevare questo scenario è il Rapporto sulle locazioni 2014 elaborato, con il supporto scientifico di Nomisma, da Solo Affitti. In un panorama nazionale di arretramento contenuto (-1,6%), dei canoni d'affitto, nel 2014 ci sono ancora città che registrano cali vicini alla doppia cifra proseguendo la caduta generale dei due anni precedenti (2012 e 2013). La cedolare secca,



evidenzia il Rapporto di Solo Affitti, ha soppiantato ormai la tassazione Irpef: nelle principali città del Paese, oggetto dell'indagine, viene preferita in quasi 9 nuovi contratti su 10 (87%) e si spinge anche oltre in città. La cedolare secca al 10% nei contratti a canone concordato ha maggiore successo a Bologna (83%) Genova (70%), Roma (69%), Venezia (64%) e Firenze (61%). Complice il mancato rinnovo degli accordi territoriali tra Comuni e associazioni di inquilini e proprietari, a Milano e Napoli il canone concordato non può essere utilizzato e, di conseguenza, i proprietari possono solo sfruttare la tassazione cedolare al livello del 21% (più del doppio di quella applicata ai contratti a canone concordato), così come gli inquilini non possono usufruire di canoni calmierati. Il prezzo medio di locazione nei capoluoghi di regione del nostro Paese nel 2014 è di 507 euro; occorrono mediamente dai 38 ai 55 euro in più se l'appartamento è ammobiliato (545 euro) o dotato di garage (562). Milano è la città più cara per gli affitti e, rispetto al 2013, supera anche Roma. Secondo le rilevazioni di Solo Affitti cresce l'impiego dei contratti di locazione con canone concordato (dal 24,4% al 37,1%), che si avvicinano ai contratti libero 4+4 (in calo dal 45,1% del 2013 al 39,8% di quest'anno). In diminuzione i contratti transitori, che passano dal 28,9% del 2013 al 20,9% dei primi nove mesi del 2014. Cresce rispetto al 2013 la quota di locatari che prende in affitto un appartamento come abitazione principale (dal 46% al 50,3%), una tendenza ancora più elevata a Napoli, Aosta, Potenza e Venezia (70% ciascuna). Meno della metà sono i lavoratori in trasferta (25,1%) e gli studenti fuori sede (22,9%). Le coppie senza figli (36,9%) rappresentano la tipologia di inquilino più comune, ma anche quelle con figli sono comunque piuttosto numerose, più di un quarto del totale (27,5%); i single, invece, rappresentano un quinto del totale (21,9%). Cresce ancora rispetto all'anno scorso (dall'11,7% al 13,7%) il fenomeno della condivisione di uno stesso appartamento da parte di più persone si verifica più spesso nelle città universitarie. Il tempo medio necessario a trovare un appartamento è di 2,5 mesi, sostanzialmente in linea con il 2013 (2,6). Si impiega meno per arrivare alla firma del contratto in centro e semicentro, poco più di 2 mesi, mentre nelle zone di pregio e in periferia ci vogliono quasi 3 mesi.

**Cresce l'impiego
dei contratti
di locazione
con canone
concordato**

Fiaip

**I prezzi delle
locazioni delle
case per vacanza
sono rimasti stabili**

Per il 54% degli intervistati i prezzi delle locazioni hanno fatto registrare un calo del 5%. Nel mercato delle locazioni turistiche settimanali, formula sempre più diffusa tra gli italiani nel 2014, un 54% fotografa una diminuzione dei prezzi degli immobili, mentre per il 41% degli agenti immobiliari Fiaip evidenzia come i prezzi delle locazioni delle case per vacanza sono rimasti stabili e solo il 5% fotografa un aumento. Il numero di compravendite immobiliari nel settore turistico rispetto al 2013 è rimasto stabile per il 37% degli intervistati, per il 21% è stato negativo e per il 26% molto negativo. L'andamento del mercato delle locazioni è rimasto stabile per il 47% degli agenti immobiliari Fiaip intervistati, solo per il 21% si è avuta una stagione positiva, mentre per il 32% l'andamento è stato negativo.

Nomisma

**Non si arresta
l'incremento
dell'offerta
di uffici e negozi
in locazione**

Non si arresta l'incremento dell'offerta di uffici e negozi in locazione, sospinta da aspettative di un mercato capace di assorbire le quantità offerte, ma condizionato da una domanda molto debole e in calo.

Nel segmento abitativo la domanda di locazione si è parzialmente sostituita a quella di acquisto e dal 2008, a giudizio degli operatori del settore, risulta essere in crescita.

Anche per gli affitti, così come per gli acquisti, le difficoltà di incontro tra offerta e domanda si sono riflesse, nel I semestre dell'anno, in un calo del numero dei contratti stipulati.

Affitto Assicurato

Uomo, nella fascia d'età compresa fra i 30 e i 40 anni, lavoratore dipendente con una disponibilità a scegliere un canone di locazione che oscilla fra i 400 e i 600 euro: è l'identikit dell'inquilino tracciato dall'Osservatorio di Affitto Assicurato. Il 40% dei



**Si equivalgono
i contratti di affitto
stipulati da single
e da famiglie**

contratti di locazione stipulati in questi ultimi due anni è di persone con età compresa fra i 30 e i 40 anni, una fascia anagrafica che, prima della crisi, era più orientata all'acquisto dell'immobile e oggi sceglie l'affitto perché più alla sua portata. Più fisiologico, in questo senso, il 23% di inquilini under 30, fascia d'età che tradizionalmente sceglie l'affitto come prima soluzione una volta uscita dalla casa di famiglia.

Dall'analisi effettuata dall'osservatorio di Affitto Assicurato emerge che l'inquilino che utilizza il canale delle agenzie immobiliari è nel 66% dei casi italiano, per il 28% dei casi cittadino comunitario e soltanto nel 6% dei casi extracomunitario. Il rapporto fra maschi/femmine per contratti di locazione stipulati è del 68% contro il 32%. Si equivalgono, invece, i contratti di affitto stipulati da single e da famiglie. Per le fasce d'età gli inquilini sono per il 23% sotto i 30 anni, per il 40% fra i 30 e i 40 anni, per il 20% fra i 40 e i 50 anni, e per il 17% sopra i 50 anni. Tra gli inquilini prevalgono nettamente (69%) i lavoratori dipendenti; il 20% sono autonomi; l'8% pensionati e il 3% studenti e disoccupati. Molto concentrata anche la prevalenza della durata nei contratti di locazione, che vede il termine dei 4 anni valere nel 74% dei casi, seguito a grande distanza dai 6 anni (12%), dalla soluzione 3+2 (10%), il restante 4% è di contratti transitori. Da ultimo l'importo del canone di locazione: il 34% dei contratti è nella fascia 500-600 euro, il 28% tra 400-500 euro, il 16% fra 300 e 400 euro, il 10% tra 600 e 1000 euro, il 6% rispettivamente sotto i 300 e sopra i 1000 euro.

Abi

4. I Mutui

**I primi nove mesi
del 2014
evidenziano
la ripresa
del mercato
dei finanziamenti
alle famiglie
per l'acquisto
delle abitazioni**

I dati relativi ai primi nove mesi del 2014 evidenziano la ripresa del mercato dei finanziamenti alle famiglie per l'acquisto delle abitazioni. Dal campione Abi, composto da 84 banche che rappresentano circa l'80% della totalità del mercato bancario italiano, emerge che tra gennaio e settembre 2014 l'ammontare delle erogazioni di nuovi mutui è stato pari a 17.705 miliardi di euro rispetto ai 13.681 miliardi dello stesso periodo del 2013; l'incremento su base annua è, quindi, del 29,4%. L'ammontare delle nuove erogazioni di mutui nel 2014 è superiore anche al dato dei primi nove mesi del 2012, quando si attestarono sui 15.508 miliardi di euro. Sono in aumento soprattutto i mutui a tasso variabile che rappresentano, nei primi nove mesi del 2014, il 79,4% delle nuove erogazioni complessive; tale valore era del 77,1% nello stesso periodo del 2013 e del 69,4% nei primi nove mesi del 2012.

Dal rapporto mensile dell'Abi emerge che a ottobre 2014 l'ammontare dei prestiti alla clientela erogati dalle banche operanti in Italia, 1.814,9 miliardi di euro, è nettamente superiore, di quasi 117 miliardi, all'ammontare complessivo della raccolta da clientela, 1.698 miliardi di euro. Inoltre, a ottobre 2014 è in ulteriore lieve miglioramento la dinamica dei prestiti bancari. Il complesso dei finanziamenti registra una ancor più lieve contrazione su base annua (-1,9% in miglioramento rispetto al -2,2% del mese precedente e dal -4,5% di novembre 2013, quando aveva raggiunto il picco negativo). I finanziamenti a famiglie e imprese si posizionano al -0,8% come variazione annua a ottobre 2014, lo stesso valore del mese precedente, e -4,5% a novembre 2013; quello di ottobre 2014 per i prestiti bancari è il miglior risultato da maggio 2012. Inoltre, tale dinamica dei prestiti bancari, ancorché in misura più limitata, non è una caratteristica solo italiana ma si registra anche a livello dell'intera Area dell'euro. Dalla fine del 2007, prima dell'inizio della crisi, ad oggi i prestiti all'economia sono passati da 1.673 a 1.814,9 miliardi di euro, quelli a famiglie e imprese da 1.279 a 1.414,5 miliardi di euro. I tassi di interesse sui prestiti si sono assestati in Italia su livelli ancor più bassi, in virtù della progressiva riduzione dei tassi Bce. Il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni si è ridotto al 2,92% (2,99% il mese precedente e segnando il valore più basso da novembre 2010; 5,72% a fine 2007). Il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese si è ridotto al 2,82% (il valore più basso da febbraio 2011), dal 2,97% di settembre 2014 (5,48% a fine 2007). Il tasso medio sul totale dei prestiti è risultato pari



I tassi di interesse sui prestiti si sono assestati in Italia su livelli ancor più bassi in virtù della progressiva riduzione dei tassi Bce

al 3,72% (3,76% il mese precedente; 6,18% a fine 2007). Tuttavia, 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 settembre 2014 pari a quasi 177 mld, dai 174 mld di agosto. Il rapporto sofferenze lorde su impieghi è del 9,3% a settembre 2014 (7,5% un anno prima; 2,8% a fine 2007), valore che raggiunge il 15,6% per i piccoli operatori economici (13,2% a settembre 2013; 7,1% a fine 2007), il 15,4% per le imprese (12% un anno prima; 3,6% a fine 2007) e il 6,7% per le famiglie consumatrici (6,2% a settembre 2013; 2,9% a fine 2007). Anche le sofferenze nette registrano a settembre un aumento, passando dai 79,5 miliardi di agosto agli 81,4 miliardi di settembre. Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali è risultato pari al 4,50% a settembre dal 4,41% di agosto 2014 (3,85% a settembre 2013; 0,86%, prima dell'inizio della crisi). Infine, 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 ottobre 2014 è risultato pari a 215 punti base (216 punti base a settembre 2014), prima dell'inizio della crisi finanziaria tale spread superava i 300 punti (329 punti % a fine 2007).

Crif

L'ultimo aggiornamento del Barometro Crif evidenzia che nel mese di ottobre 2014 cresce ulteriormente il numero di domande di mutuo presentate dalle famiglie italiane agli istituti di credito (quindi istruttorie formali, non semplici richieste di informazioni o preventivi online), facendo registrare l'incremento più elevato dalla fine del 2009 ad oggi, con un eloquente +22,1% rispetto allo stesso mese del 2013. In termini aggregati, nei primi 10 mesi dell'anno in corso il numero di richieste di mutui ha segnato una crescita del +13% rispetto al pari periodo del 2013. Tuttavia, allargando il confronto rispetto al triennio 2009-2011, il divario appare ancora netto. Indubbiamente nell'ultimo anno e mezzo la domanda di mutui ha fatto registrare incoraggianti segnali di ripresa ma è doveroso sottolineare come essa sia sostenuta anche dalla crescita delle richieste di surroga stimulate dalla contrazione degli spread offerti dalle banche. L'importo medio dei mutui richiesti che, nei primi 10 mesi dell'anno, è stato pari a 124.174 euro, in calo del -2,6% rispetto al pari periodo dello scorso anno (quando l'importo medio era pari a 127.523 euro) e del -10,3% rispetto al 2008, quando la crisi economica non si era ancora manifestata. Coerentemente con la dinamica osservata, analizzando le classi di importo nell'aggregato dei primi 10 mesi dell'anno si evidenzia come nella distribuzione delle richieste di mutui la fascia inferiore ai 75.000 euro e quella di importo compreso tra i 75.000 e i 100.000 euro siano le uniche a far registrare un aumento, pari rispettivamente a +1,5 punti percentuali e +0,3 punti percentuali. La classe al di sotto dei 75.000 euro e quella compresa tra i 100 e i 150.000 euro continuano, invece, a essere le preferite dagli italiani, rispettivamente con una quota pari al 28,3% e al 28,6% del totale. Dal punto di vista della durata dei mutui richiesti, invece, l'incremento più sostenuto è quello registrato nella classe compresa tra i 10 e i 15 anni (+0,6 punti percentuali rispetto al pari periodo 2013). Al contrario, la classe tra i 25 e i 30 anni, pur rappresentando la quota maggiore sul totale, pari al 27,2%, è quella che ha fatto registrare la contrazione più consistente (-1,1 punti percentuali). Infine, in relazione all'età dei richiedenti, la fascia compresa tra i 35 e i 44 anni si conferma essere quella prevalente, con una quota pari al 34,7% del totale, seguita da quella tra i 25 e i 34 anni (27,6%).

MutuiOnline

Si segnala un aumento delle richieste di mutui a tasso fisso

Dopo anni di predominio incontrastato dei mutui a tasso variabile, l'autunno 2014 evidenzia un nuovo fenomeno. Lo rivelano i dati ad ottobre MutuiOnline, che segnala un aumento delle richieste di mutui a tasso fisso del 14,2% rispetto al II semestre 2013. Va precisato, tuttavia, che i mutui a tasso fisso erogati rappresentano il 23% del totale dei finanziamenti, contro il 20,8% del 2013. In altre parole, a fronte di un aumento delle richieste, le effettive erogazioni rispondono al trend dei mesi precedenti e dell'anno scorso.



Mutui.it e Facile.it

Nel corso degli ultimi 6 mesi è tornato a crescere anche l'importo medio erogato

Buoni segnali di ripresa arrivano, finalmente, nel mercato dei mutui casa: mentre la domanda di finanziamento è cresciuta sensibilmente per tutto il corso del 2014, nel corso degli ultimi 6 mesi è tornato a crescere anche l'importo medio erogato. Secondo Mutui.it e Facile.it nello scorso semestre il finanziamento medio concesso è ammontato a quasi 114.000 euro, il 7% in più rispetto alla rilevazione di aprile scorso. I portali Mutui.it e Facile.it hanno analizzato le richieste e gli erogati di mutuo registrati nel periodo compreso tra maggio e ottobre 2014: i risultati offrono segnali incoraggianti anche nel confronto tra la cifra che si richiede e quella che poi si riesce effettivamente a ottenere dalle banche. Se nella rilevazione precedente (aprile 2014), il divario era arrivato addirittura al 20%, adesso gli italiani alle prese con i finanziamenti per l'acquisto di casa puntano a 126.000 euro e ne ottengono solo l'11% in meno. Torniamo ad avvicinarci ai dati di ottobre 2013, in cui domanda e importi erogati differivano dell'8%. Torna a salire anche il loan to value, ossia la percentuale erogata in rapporto al valore dell'immobile che si acquista. Mentre nella precedente rilevazione il LTV era sceso drasticamente al 44% – in buona parte per la forte presenza di surroghe, tornate in auge dopo un periodo di stallo grazie agli spread più bassi imposti dalle banche – nel semestre considerato questo sale al 49%, anche per una leggera contrazione (-3%) del valore medio degli immobili acquistati. Stabile rispetto a sei mesi fa tanto la durata del mutuo erogato (21 anni) quanto l'età media del mutuatario (41 anni). Sul fronte della domanda, il tasso variabile resta il preferito: viene richiesto dal 59,4% di chi vorrebbe un finanziamento casa. Le domande di tasso fisso, di contro, si fermano al 31,5%, mentre quelle basate su un tasso misto sono solo il 9,1% del totale. Prendendo in considerazione solo richieste ed erogazioni di mutui prima casa il quadro muta, anche se parzialmente. Mentre calano gli importi richiesti – si passa da 138.000 a 132.000 euro in sei mesi (-4%) – sale la cifra media erogata, che passa da 117.000 euro a 122.000 euro (+5%). Se il divario tra richiesta ed erogazione si riduce (i due numeri adesso divergono solo dell'8%), la percentuale finanziata sale al 60% (era al 54% nella rilevazione precedente). Stabile a 24 anni la durata media del mutuo prima casa richiesto, arriva a 23 quella del mutuo erogato.

Prestitionline.it

I prestiti per la ristrutturazione della casa conquistando una fetta di mercato del 30,3%

Per Prestitionline.it nei primi dieci mesi del 2014 i prestiti per la ristrutturazione della casa si sono distinti (insieme a quelli per l'acquisto di un'auto usata e per l'arredamento), tra quelli maggiormente erogati agli italiani, conquistando una fetta di mercato del 30,3%. La durata più richiesta dei finanziamenti (tra tutte le categorie di prestito) è stata di 84 mesi, seguita da quella a 60 mesi. L'importo medio erogati si è attestato a 10.709 euro, in calo rispetto a quello del II semestre del 2013 ma in leggero aumento rispetto alle precedenti rilevazioni. Quanto alle aree geografiche di erogazione, il dato aggiornato risulta in linea con le precedenti rilevazioni per quanto riguarda il Nord Italia e per le Isole, mentre si sono registrati segnali incoraggianti al Sud, dove a ottobre si è registrato un aumento dell'1,2%.

5. Intermediazione e Valutazione

Tecnoborsa

Seicentocinquanta famiglie residenti nel Comune di Roma hanno collaborato alla stesura dell'Indagine Tecnoborsa 2014 sui temi dell'intermediazione e della valutazione immobiliare – che viene condotta parallelamente a quella nazionale. Nel biennio 2012-2013 il 60,5% di coloro che hanno ceduto un'abitazione hanno usufruito di un canale di vendita. La percentuale è inferiore di 10,7 punti percentuali a quella rilevata nell'Indagine precedente e di poco inferiore al dato medio nazionale (62,3%).

Dall'analisi del grado di preferenza nei confronti delle diverse figure di intermediazione è emerso che il 34,2% delle famiglie romane che hanno venduto hanno utilizzato unicamente l'agenzia immobiliare e il 26,3% è ricorso solo ad altri



consulenti. Si registra che c'è stato un decremento del ricorso alle agenzie rispetto alla rilevazione precedente – a favore degli altri consulenti – e, rispetto al dato nazionale, sono oltre 20 i punti percentuali in meno.

Tra i motivi che hanno spinto coloro che hanno venduto a non utilizzare l'agenzia immobiliare, al primo posto si trova il costo troppo elevato (44%) ed è la spiegazione più indicata anche da parte di chi ha acquistato un bene senza l'aiuto di questa figura professionale; al secondo posto (40%), vi sono la scarsità dei servizi di consulenza/assistenza offerti e la carenza delle offerte immobiliari; infine, vi sono la scarsità delle offerte immobiliari (16%). In realtà, per quanto riguarda il costo c'è una flessione del dato di oltre 20 punti percentuali rispetto al 2013 – il che fa pensare che le agenzie abbiano adeguato i prezzi per andare incontro al mercato – tuttavia, è aumentato il malcontento per la scarsità dei servizi offerti.

Invece, sul versante di chi ha acquistato un immobile per uso residenziale a Roma nel biennio 2012-2013, il 71,9% è ricorso all'aiuto di un intermediario. La percentuale è salita rispetto a quella del 2013 di 3,7 punti percentuali e il valore è decisamente superiore a quello medio nazionale, dove il 50% degli intervistati ha dichiarato di aver utilizzato un intermediario. Dunque, situazione diametralmente opposta a quella dell'offerta.

Andando ad analizzare i canali di vendita prescelti si conferma che il canale preferito da chi ha acquistato un immobile continua a essere l'agenzia immobiliare (43,8%) e si è registrato anche un lieve incremento rispetto all'indagine precedente per entrambi gli intermediari: 2,5 punti percentuali per le agenzie e 1,2 punti per i liberi professionisti.

A Roma, tra i principali motivi del mancato ricorso all'agenzia da parte di chi ha acquistato un immobile si trovano, in ordine decrescente: il costo troppo elevato (72,3%); la scarsità di offerte immobiliari (16,7%) e la scarsità dei servizi di assistenza/consulenza offerti (11,1%). Notevole la crescita di coloro che hanno indicato come causa il costo troppo elevato, infatti, rispetto alla rilevazione precedente c'è stato un incremento di ben 21,2 punti percentuali ma, anche in questo caso si denota un andamento completamente diverso rispetto all'offerta.

A quanti hanno acquistato un'abitazione nel biennio 2012-2013 è stato chiesto anche tramite quali canali informativi sono venuti a conoscenza dell'immobile ed è risultato che per ben il 42,1% dei casi ciò è avvenuto attraverso il passaparola con amici e conoscenti o i portieri e i custodi degli immobili; per il 22,8% tramite un'agenzia immobiliare; per il 15,8% dalla lettura di cartelli vendesi; per l'8,8% tramite la consultazione di riviste specializzate; per il 5,3%, a parità di punteggio, attraverso siti e offerte presenti su Internet e i quotidiani. Rispetto all'indagine 2013 c'è stata una fortissima crescita di chi è ricorso al passaparola, situazione rilevata anche a livello nazionale.

Un dato molto interessante che è emerso dall'indagine su Roma riguarda il 56,1% di coloro che hanno utilizzato l'agenzia immobiliare per acquistare il bene i quali, in realtà, ne sono venuti a conoscenza attraverso altri canali; in particolare: il 37,5% attraverso il passaparola; il 12,5% notando cartelli vendesi; il 9,4% sfogliando riviste specializzate; il 6,3%, a parità di punteggio, leggendo quotidiani e consultando siti di offerte immobiliari su Internet.

Dall'indagine Tecnoborsa 2014 su Roma è emerso che il 44,7% delle famiglie ha fatto valutare l'immobile prima di immetterlo sul mercato, valore decisamente inferiore a quello rilevato nell'indagine 2013, e la figura professionale preferita per ottenere una valutazione commerciale dell'immobile da parte di chi ha venduto è l'agenzia immobiliare (31,6%), seguita dai liberi professionisti abilitati (10,5%); mentre, il 2,6% ha valutato il bene da solo.

Invece, sul fronte di chi ha acquistato un immobile è emerso che il 63,2% si è servito di uno specialista per la valutazione di un bene immobiliare, una cifra più alta di quella rilevata nell'indagine precedente con uno scarto di quasi 5 punti

Il 34,2% delle famiglie romane che hanno venduto hanno utilizzato unicamente l'agenzia immobiliare



**Il 63,2% si è servito
di uno specialista
per la valutazione
di un bene
immobiliare**

percentuali. Il valore è anche decisamente superiore rispetto al dato nazionale (45,5%).

Andando ad analizzare nello specifico da chi è stato valutato il bene acquistato si evidenzia che il 43,9% è ricorso all'agenzia immobiliare; mentre, il 21,1% si è rivolto a un libero professionista; il 7% ha stimato l'immobile da solo sulla base di listini e/o ricerche di mercato e il 5,3% ha utilizzato altre tipologie non meglio specificate. Va sottolineato che, rispetto alla rilevazione del 2013, c'è un notevole incremento di circa 19 punti percentuali nel caso delle agenzie e di 6,7 punti nel caso dei liberi professionisti, mentre scende la quota di chi ha stimato da solo l'immobile.

Infine, per quanto riguarda chi ha venduto, è emerso che le famiglie hanno utilizzato un professionista del mercato più per vendere un bene che per farlo valutare, con ben 15,8 punti percentuali di scarto; coerentemente, da un focus sui soli agenti immobiliari, tale figura risulta essere stata utilizzata più per promuovere la vendita che per far valutare il bene oggetto della transazione, con una differenza di 2,6 punti percentuali. Anche per gli acquisti risulta più elevata la percentuale di chi è ricorso a un intermediario immobiliare piuttosto che a un esperto valutatore, con una differenza di 8,7 punti percentuali che arriva addirittura a 24,5 punti se si esaminano solo le agenzie immobiliari.