

Informazioni e Tendenze Immobiliari



In questo numero

1 Introduzione

2 Le compravendite

- Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate
- Istat

3 Le locazioni

- Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate
- Agenzia delle Entrate e il Dipartimento delle Finanze del Ministero dell'Economia
- Ministero delle Infrastrutture

4 I mutui

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

5 Gli Immobili in Italia

- Agenzia delle Entrate, dal Dipartimento delle Finanze del Ministero dell'Economia

1. Introduzione

Nel quarto trimestre del 2014 la quota di agenti che hanno riportato un calo dei prezzi rimane predominante ma il pessimismo degli operatori sulle prospettive a breve termine del proprio mercato si è attenuato, a fronte di giudizi meno sfavorevoli sulle tendenze dei prezzi e della domanda. In un orizzonte di medio termine (due anni), il quadro è anche più positivo, con attese di miglioramento delle prospettive del mercato nazionale in deciso rialzo a fronte di un ridimensionamento dell'incidenza di quelle di peggioramento e il risultato è diffuso in tutte le ripartizioni geografiche: questi sono i principali risultati del Sondaggio trimestrale di Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate sul mercato delle abitazioni in Italia, cui hanno partecipato oltre 1.400 agenzie immobiliari. I temi trattati riguardano l'attività di compravendita, di locazione e i relativi prezzi, per il trimestre di riferimento – in questo caso l'ultimo del 2014 – e in prospettiva.

Da notare che, nel III trimestre del 2014 gli Archivi Notarili con sede nelle città metropolitane sono stati i principali beneficiari dei segnali positivi provenienti dal mercato delle compravendite immobiliari.

Inoltre, il Ministero delle Infrastrutture ha reso noto che l'attuale governo, in continuità con il precedente esecutivo, ha messo sin dal suo insediamento l'emergenza casa al centro della sua azione: dall'agosto 2013 a oggi sono stati approvati 19 provvedimenti che riguardano la casa per un intervento globale tra stanziamenti e defiscalizzazioni di circa 2 miliardi e 600 milioni di euro.

Invece, solo in alcuni casi molto particolari è stata applicata la proroga degli sfratti, una pratica che va avanti da 31 anni in Italia senza risolvere il problema, anche se va precisato che dal 2007 la norma riguarda solo gli sfratti per finita locazione.

Infine, nel IV trimestre del 2014 i criteri di offerta dei prestiti a imprese e famiglie hanno registrato un moderato allentamento e, per il trimestre in corso, gli intermediari si attendono un ulteriore, lieve allentamento delle condizioni di offerta mentre, secondo le valutazioni degli intermediari, la domanda di prestiti da parte delle imprese è rimasta invariata e quella delle famiglie è aumentata.

Tra gennaio e dicembre 2014 l'ammontare delle erogazioni di nuovi mutui è stato pari a 25.283 miliardi di euro rispetto ai 19.085 miliardi del 2013 e l'incremento su base annua è stato, quindi, del 32,5%.

In conclusione, nel 2014 il leasing ha invertito il trend raggiungendo circa 16 miliardi di euro di stipulato e l'incremento maggiore è stato registrato dal leasing immobiliare, che ha raggiunto un valore di oltre 4 miliardi di euro.



2. Le compravendite

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

**La principale
causa di
cessazione
dell'incarico
rimane il divario
tra prezzi di
domanda e
di offerta**

Nel quarto trimestre del 2014 si è lievemente ampliato il saldo negativo tra le quote di operatori che segnalano un aumento oppure una diminuzione dei prezzi di vendita (a -66,8 punti percentuali, da -65,3 della rilevazione di ottobre; riflettendo la minore incidenza dei giudizi di stabilità (31,6%, da 33,3%). La tendenza è stata comune sia alle aree urbane, sia a quelle non urbane.

La quota di agenti che hanno venduto almeno un'abitazione nel quarto trimestre del 2014 è salita al 70,0% (dal 64,4 nella precedente indagine). Anche i giudizi relativi alle condizioni della domanda sono risultati meno sfavorevoli: il saldo negativo tra gli agenti che riportano un aumento oppure una diminuzione dei potenziali acquirenti si è ridimensionato a -16,2 punti percentuali da -22,7 della precedente rilevazione.

Il saldo positivo fra le risposte di aumento e di diminuzione delle giacenze di incarichi a vendere si è ridotto (a 20,1 punti percentuali da 28,4 in ottobre), così come quello riferito ai nuovi mandati (a 15,5 punti percentuali da 19,7). La principale causa di cessazione dell'incarico rimane il divario tra prezzi di domanda e di offerta. È lievemente aumentata la quota di operatori che segnalano la percezione di prezzi di acquisto ancora troppo elevati (a 60,4%, da 58% della precedente rilevazione), mentre è rimasta stabile quella di coloro che registrano offerte troppo basse (53,0%). È invece diminuita l'incidenza di agenzie che riconducono la decadenza dell'incarico alla difficoltà di reperire un mutuo (35,7% da 37,3%).

Il margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è rimasto stabile (16,1%), con livelli leggermente inferiori al Nord (15,8%) rispetto al Sud e Isole (17,2%). Anche il tempo medio che intercorre tra l'affidamento del mandato e la vendita dell'immobile si è mantenuto pressoché invariato (9,5 mesi).

Si attenua il pessimismo degli agenti immobiliari sulle tendenze a breve termine del proprio mercato di riferimento: il saldo fra attese di miglioramento e di peggioramento nel trimestre in corso è stato negativo per 7,4 punti percentuali, da -20,4 della precedente rilevazione. Il saldo sulle attese sui nuovi incarichi a vendere è appena aumentato (a 16,9 punti percentuali, da 16). La quota di operatori che anticipano una diminuzione dei prezzi nel trimestre in corso è scesa al 58,7% (dal 61,2% della rilevazione di ottobre), riflettendo un aumento dei giudizi di stabilità (al 40,4 % dal 38,4%) e, in misura più contenuta, di aumento (allo 0,9 % dallo 0,3%).

Il saldo negativo dei giudizi sulle prospettive a breve termine nel mercato nazionale si è contratto di quasi 11 punti percentuali, dal -33,7% al -23,0%) ed è aumentata di quasi 5 punti l'incidenza delle indicazioni di stabilità (al 60%). In un orizzonte di medio termine (due anni) le attese denotano ottimismo: l'incidenza delle indicazioni di miglioramento ha segnato un netto rialzo (al 44,2% dal 29,2% di ottobre), a fronte di un calo di quella relativa alle indicazioni di peggioramento (al 22,4 % dal 33,1%).

Istat

**Tutte le ripartizioni
geografiche
mostrano segnali
di recupero
nel comparto
dell'abitativo**

Secondo l'Istat nel III trimestre del 2014 il mercato immobiliare riprende a crescere, segnando un +3,7% sul III trim 2013 dopo la battuta d'arresto del II trimestre. Nei primi nove mesi dell'anno, la crescita è dello 0,4% rispetto allo stesso periodo del 2013 (425.975 le convenzioni rogate). Rispetto al III trimestre del 2013, segnali di miglioramento si registrano sia nel comparto immobiliare ad uso abitazione e accessori (+3,7%), sia nel comparto economico (+4,8%). Nel III trimestre del 2014 il 93,4% delle convenzioni (124.510) riguarda immobili ad uso abitazione ed accessori, il 6% unità immobiliari ad uso economico (7.971) e lo 0,6% compravendite di immobili ad uso speciale e multiproprietà (784). Tutte le ripartizioni geografiche mostrano segnali di recupero nel comparto dell'abitativo, con valori sopra la media nazionale al Centro (+5,2%), al Nord-Est (+4,5%) e nelle Isole (+3,9%). Le convenzioni notarili per compravendite immobiliari ad uso economico fanno registrare aumenti



significativi nelle Isole (+17,7%) e al Centro (+16,6%), mentre al Nord-Ovest (+1,4%) e al Nord-Est (-3,6%) risultano inferiori alla media nazionale. Nel III trimestre del 2014 gli Archivi Notarili con sede nelle città metropolitane sono i principali beneficiari dei segnali positivi provenienti dal mercato delle compravendite immobiliari, con aumenti del 4,8% nel comparto abitativo (+2,8% negli Archivi con sede in altre città) e del 14,7% nel comparto economico (-0,9% nelle altre città).

Istat

Il calo congiunturale dipende esclusivamente dalla diminuzione dei prezzi delle abitazioni esistenti

Nel III trimestre 2014, sulla base delle stime preliminari elaborate dall'Istat, l'indice dei prezzi delle abitazioni (Ipab) acquistate dalle famiglie, sia per fini abitativi sia per investimento, è diminuito dello 0,5% rispetto al trimestre precedente e del 3,9% nei confronti dello stesso periodo del 2013. Il calo congiunturale dipende esclusivamente dalla diminuzione dei prezzi delle abitazioni esistenti (-0,7%); per le abitazioni nuove si registra invece un aumento dei prezzi rispetto al trimestre precedente (+0,7%), il primo dopo due anni. La flessione tendenziale dell'indice generale, la cui ampiezza si riduce da -4,9% del secondo trimestre a -3,9% del terzo, è la sintesi delle diminuzioni su base annua dei prezzi sia delle abitazioni esistenti (-4,8%) sia di quelle nuove (-1,3%). Torna quindi ad ampliarsi il differenziale in valore assoluto tra la variazione tendenziale dei prezzi delle abitazioni esistenti e quella dei prezzi delle abitazioni nuove (3,5 punti percentuali da 2,9 del trimestre precedente). La riduzione dell'ampiezza delle flessioni tendenziali dell'Ipab si verifica in presenza di segnali di ripresa dei volumi compravenduti (+4,1% è l'incremento registrato, su base annua, nel terzo trimestre del 2014 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il settore residenziale). In media, nei primi tre trimestri del 2014, i prezzi delle abitazioni diminuiscono del 4,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, sintesi di un calo del 2,4% dei prezzi delle abitazioni nuove e del 5,5% dei prezzi di quelle esistenti.

3. Le Locazioni

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

È cresciuta l'incidenza delle agenzie che si aspettano una stabilità dei canoni nel trimestre in corso

La quota di operatori che ha dichiarato di avere locato almeno un immobile nel quarto trimestre del 2014 è rimasta pressoché invariata, all'81,1% (era pari all'80,7% un anno prima). Nel contempo, è appena aumentata l'incidenza di coloro che hanno segnalato una diminuzione dei canoni di locazione (a 53,2%, da 52,6% dell'indagine di ottobre), a fronte della riduzione della quota di giudizi di stabilità (a 44,3%, da 45,3%). È cresciuta l'incidenza delle agenzie che si aspettano una stabilità dei canoni nel trimestre in corso (a 66,2%, da 61,8 nella precedente rilevazione), mentre il 31,5% ne prospetta una diminuzione (da 37,1%). Il margine medio di sconto sui canoni rispetto alle richieste iniziali del locatore si è confermato intorno al 7,5%. I nuovi incarichi a locare vengono segnalati come stabili dal 59,3% degli operatori, mentre il saldo fra le risposte di aumento e di diminuzione è divenuto negativo, portandosi a 4,5 punti percentuali (era appena positivo in ottobre).

**Agenzia delle Entrate e
il Dipartimento delle
Finanze del Ministero
dell'Economia**

La rendita da locazione annua più elevata si registra al Centro

L'Agenzia delle Entrate e il Dipartimento delle Finanze del Ministero dell'Economia, in collaborazione con il partner tecnologico Sogei e l'Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato hanno rilevato che, complessivamente, le persone che nel 2012 hanno immobili locati sono più di 4,5 milioni, in crescita di circa l'11,2% rispetto ai 4,1 milioni del 2010. Il 34,2% dei locatori ha un'età compresa tra 51 e 70 anni, seguono quelli con età compresa fra 31 e 50 anni (il 24,1%) e gli ultrasessantenni (21,5%). Il numero dei contratti di locazione stipulati nel 2012 (5,4 milioni), è aumentato del 15,9% rispetto al 2010, con un incremento del 6,7% per il canone annuo medio percepito. La rendita da locazione annua più elevata si registra al Centro (11.500 euro), dove i valori immobiliari risultano più alti e con una crescita del 4,3% rispetto al 2010; segue il Nord, con 10.000 euro di canone da locazione annuo e una crescita del 9,2%; infine, il Sud e le Isole dove la locazione frutta in media 7.500 euro l'anno (+3%).



Ministero delle Infrastrutture

**Si tratta di una
sospensione
limitata
ad alcuni casi
molto particolari e
gli sfratti per finita
locazione
oggi sono una
percentuale
minima**

Il Ministero delle Infrastrutture ha reso noto che l'attuale governo, in continuità con il precedente esecutivo, ha messo sin dal suo insediamento l'emergenza casa al centro della sua azione: dall'agosto 2013 ad oggi sono stati approvati 19 provvedimenti che riguardano la casa per uno intervento globale tra stanziamenti e defiscalizzazioni di circa 2 miliardi e 600 milioni di euro. Gli interventi più significativi sono: 200 milioni per il Fondo affitti; 266 milioni per il Fondo morosità incolpevole; 40 milioni al Fondo solidarietà per l'acquisto della prima casa; 200 milioni al Fondo di garanzia per mutui prima casa; 60 milioni al Fondo prima casa per giovani coppie; 400 milioni per ristrutturazione e recupero case popolari; 2 miliardi di Cassa e depositi e prestiti come provvista alle banche per l'erogazione di mutui; possibilità di affitto con riscatto per gli inquilini di alloggi sociali; cedolare secca al 10% per chi mette in affitto alloggi a canone concordato; lotta all'abusivismo, ossia l'occupante abusivo non potrà avere l'allaccio alle utenze e se l'alloggio occupato è una casa popolare, l'occupante non potrà fare domanda di inserimento nelle graduatorie. Quanto alla mancata proroga degli sfratti, una pratica che va avanti da 31 anni in Italia senza risolvere il problema, va precisato che dal 2007 la norma riguarda solo gli sfratti per finita locazione nei comuni capoluoghi di provincia, nei comuni con essi confinanti con popolazione superiore a 10.000 abitanti e nei comuni ad alta tensione abitativa per inquilini con reddito annuo lordo complessivo familiare inferiore a 27.000 euro, che siano o abbiano nel proprio nucleo familiare persone ultrasessantacinquenni, malati terminali o portatori di handicap con invalidità superiore al 66%, o figli fiscalmente a carico, purché non siano in possesso di altra abitazione adeguata al nucleo familiare nella regione di residenza. Si tratta, quindi, di una sospensione limitata ad alcuni casi molto particolari (gli sfratti per finita locazione sono oggi una percentuale minima - circa l'8% di tutti i procedimenti di sfratto in corso) in totale circa 2.000/2.500 casi in tutta Italia, in gran parte concentrati a Roma e Napoli.

4. I Mutui

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

Banca d'Italia

**Per le famiglie le
nuove sofferenze
in rapporto
ai prestiti
sono diminuite
di tre decimi**

La quota di acquisti finanziati con un mutuo ipotecario è appena cresciuta, al 60,7% (dal 59,9% in ottobre; anche il rapporto tra prestito e valore dell'immobile è aumentato (al 61,1%, dal 59,3%).

Dai dati pubblicati da Banca d'Italia nel Bollettino Economico di gennaio 2015 il taglio dei tassi ufficiali operato dalla Bce lo scorso settembre ha contribuito a un'ulteriore diminuzione del costo del credito. Tra agosto e novembre il tasso medio sui nuovi mutui alle famiglie e quello sui nuovi prestiti alle imprese sono scesi di due e quattro decimi di punto percentuale rispettivamente, collocandosi al 2,9% e 2,6%; è proseguito il calo del differenziale rispetto ai corrispettivi tassi medi praticati nell'area dell'euro (per entrambi a 30 punti base, da 40 e 65). La diminuzione del costo dei prestiti alle imprese italiane ha riguardato sia le piccole aziende sia quelle di maggiore dimensione: il costo dei nuovi finanziamenti di importo inferiore al milione di euro è sceso di 60 punti base (al 3,4%), quello dei prestiti di importo superiore si è ridotto di 20 punti base (al 2,0%). Nel terzo trimestre il flusso di nuove sofferenze rettificata in rapporto ai prestiti, al netto dei fattori stagionali e in ragione d'anno, è rimasto stabile al 2,6%. L'indicatore è salito di un decimo di punto, al 4,1%, per i prestiti alle imprese. La qualità del credito nei confronti delle aziende operanti nel settore delle costruzioni è peggiorata; quella per le imprese manifatturiere e dei servizi ha registrato un miglioramento. Per le famiglie le nuove sofferenze in rapporto ai prestiti sono diminuite di tre decimi, all'1,2%. Informazioni preliminari indicano che nel bimestre ottobre-novembre l'esposizione complessiva nei confronti dei debitori segnalati per la prima volta in sofferenza si è ridotta del 9% rispetto al corrispondente periodo del 2013; su base congiunturale il calo è stato più contenuto.



Banca d'Italia

Il miglioramento delle politiche creditizie si è tradotto soprattutto in una riduzione dei margini sul costo medio dei prestiti

La Banca d'Italia ha svolto un'indagine sul credito bancario nell'area dell'euro e per quanto concerne le banche italiane è emerso che nel IV trimestre del 2014 i criteri di offerta dei prestiti a imprese e famiglie hanno registrato un moderato allentamento, beneficiando principalmente del miglioramento della posizione di liquidità degli intermediari e della maggiore pressione concorrenziale da parte di altre banche. Il miglioramento delle politiche creditizie si è tradotto soprattutto in una riduzione dei margini sul costo medio dei prestiti. Per il trimestre in corso gli intermediari si attendono un ulteriore, lieve allentamento delle condizioni di offerta dei prestiti sia alle imprese sia alle famiglie. Secondo le valutazioni degli intermediari, la domanda di prestiti da parte delle imprese è rimasta invariata, quella delle famiglie è aumentata. Nel trimestre in corso la domanda di finanziamenti da parte delle imprese rimarrebbe ancora immutata mentre quella dei mutui continuerebbe a espandersi.

Abi

Sono in aumento soprattutto i mutui a tasso variabile

Secondo i dati resi noti dall'Abi i mutui alle famiglie per l'acquisto delle abitazioni crescono nell'intero 2014 del 32,5% (rispetto all'intero 2013). I dati relativi all'intero 2014 evidenziano la ripresa del mercato dei finanziamenti alle famiglie per l'acquisto delle abitazioni. Dal campione Abi, composto da 84 banche, che rappresenta circa l'80% della totalità del mercato bancario italiano, emerge che tra gennaio e dicembre 2014 l'ammontare delle erogazioni di nuovi mutui è stato pari a 25,283 miliardi di euro rispetto ai 19,085 miliardi del 2013. L'incremento su base annua è, quindi, del 32,5%. L'ammontare dei nuovi mutui che derivano da rinegoziazioni di mutui preesistenti è stimabile in circa il 18% delle erogazioni (4,6 miliardi di euro). L'ammontare delle nuove erogazioni di mutui nel 2014 è anche superiore al dato dell'intero 2012 quando si attestarono sui 20,712 miliardi di euro. Sono in aumento soprattutto i mutui a tasso variabile che appresentano nel 2014 il 77,5% delle nuove erogazioni complessive; tale valore era del 77,1% nel 2013 e del 70,7% nel 2012.

Abi

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

Dal rapporto mensile dell'Abi emerge che a gennaio 2015 l'ammontare dei prestiti alla clientela erogati dalle banche operanti in Italia, 1.827 miliardi di euro, è nettamente superiore, di quasi 116 miliardi, all'ammontare complessivo della raccolta da clientela, 1.711 miliardi di euro. In termini di nuove erogazioni di mutui per l'acquisto di immobili nell'intero 2014 si è registrato un incremento annuo del +32,5% mentre, nello stesso periodo, il flusso delle nuove operazioni di credito al consumo ha segnato un incremento su base annua di +9,2%. Sempre a gennaio 2015 il totale dei finanziamenti a famiglie e imprese ha presentato una variazione annua di -1,8%, lo stesso valore del mese precedente e migliore rispetto al -4,5% di novembre 2013, quando aveva raggiunto il picco negativo. Questo di gennaio 2015 per i prestiti bancari a famiglie e imprese è il miglior risultato da agosto 2012. Dalla fine del 2007, prima dell'inizio della crisi, ad oggi i prestiti all'economia sono passati da 1.673 a 1.827 miliardi di euro, quelli a famiglie e imprese da 1.279 a 1.405 miliardi di euro. I tassi di interesse sui prestiti si sono posizionati in Italia su livelli ancora bassi e il tasso medio sul totale dei prestiti è risultato pari al 3,69% (3,67% il mese precedente; 6,18% a fine 2007). Il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese si è ridotto al 2,46% (il valore più basso da agosto 2010), dal 2,56% di dicembre 2014 (5,48% a fine 2007). Il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni si è attestato al 2,9% (2,88% il mese precedente e segnando il valore più basso da novembre 2010; 5,72% a fine 2007). 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 fine 2014 pari a quasi 183,7 miliardi, dai 181,1 miliardi di novembre. Il rapporto sofferenze lorde su impieghi è del 9,6% a dicembre (8,1% un anno prima; 2,8% a fine 2007), valore che raggiunge il 16,1% per i piccoli operatori economici (14% a dicembre 2013; 7,1% a fine 2007), il 16,2% per le imprese (13,3% un anno prima; 3,6% a fine 2007) e il 6,9% per le famiglie



consumatrici (6,5% a dicembre 2013; 2,9% a fine 2007). Le sofferenze nette registrano a fine 2014 una lieve diminuzione, passando dagli 84,8 miliardi di novembre agli 84,5 miliardi di dicembre. Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali è risultato pari al 4,64% a dicembre dal 4,67% di novembre 2014 (4,31% a dicembre 2013; 0,86%, prima dell'inizio della crisi). 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 gennaio 2015 è risultato pari a 222 punti base (217 punti base a dicembre 2014). Prima dell'inizio della crisi finanziaria tale spread superava i 300 punti (329 punti % a fine 2007).

Assilea

La ripresa del mercato è stata anche favorita dal maggior appeal del leasing dovuto alle modifiche fiscali introdotte a inizio 2014

Nel 2014 il leasing inverte il trend e raggiunge circa 16 miliardi di euro di stipulato (+8,9% rispetto al 2013). Il leasing strumentale si conferma il primo comparto in valore. In forte crescita anche l'immobiliare (+38,3%) e l'auto (+10,4%). Secondo Assilea per dare maggior incisività a questo segnale di ripresa, auspichiamo una legge che disciplini i profili civilistici del leasing come negli altri paesi europei. Il settore del leasing ha fatto registrare nel 2014 una rilevante crescita, sia in termini di valore di stipulato, che si è attestato a circa 16 miliardi di euro ed ha mostrato un incremento dell'8,9% rispetto al 2013, sia in termini di numero di contratti (circa 317 mila, pari ad un +10,7%). Al netto del comparto energy, la crescita dello stipulato è stata pari al +14,4%. E' questo, in estrema sintesi, il risultato preliminare di chiusura di anno che emerge dai dati elaborati da Assilea, Associazione Italiana Leasing, e che sancisce una significativa inversione di trend rispetto agli anni più recenti. La ripresa del mercato è stata anche favorita dal maggior "appeal" del leasing dovuto alle modifiche fiscali introdotte ad inizio 2014 che, consentendo una deduzione fiscale del costo più rapida rispetto all'acquisto diretto, riducono la base imponibile su cui applicare le imposte, liberando quindi per l'azienda maggiore liquidità da mettere a disposizione per l'attività di impresa o professionale. La rilevanza di tale crescita assume tuttavia un significato ancora maggiore, laddove si tenga conto del fatto che ricorrono al leasing soprattutto le Pmi: oltre il 78% del valore del portafoglio leasing in Italia è composto da finanziamenti verso le Pmi. Il primo comparto per valore si è confermato quello del leasing strumentale, con una crescita dell'8,9% nel numero di contratti e uno stipulato di circa 6,1 miliardi di euro (+5,6%), performance a cui ha contribuito in modo rilevante il leasing operativo (+27,6%). Il comparto del leasing auto, nonostante una leggera flessione dei veicoli industriali, ha raggiunto i 5,3 miliardi di euro di stipulato (+10,4%) e superato i 175 mila contratti (+12,3%). L'incremento maggiore in termini di stipulato è stato registrato dal leasing immobiliare, che ha raggiunto un valore di oltre 4 miliardi di euro (+38,3% rispetto all'anno precedente) e ha visto crescere il numero dei contratti del 21,7%; il comparto energy invece, soprattutto a causa delle incertezze normative sul fotovoltaico, è l'unico in controtendenza, avendo registrato un calo dello stipulato del 70,2%.

5. Gli immobili in Italia

Agenzia delle Entrate e il Dipartimento delle Finanze del Ministero dell'Economia

Dalla fotografia scattata al 31 dicembre 2012 dall'Agenzia delle Entrate e dal Dipartimento delle Finanze del Ministero dell'Economia, in collaborazione con il partner tecnologico Sogei e l'Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato, è emerso che il 76,6% delle famiglie risulta risiedere in abitazioni di loro proprietà. Questo dato risulta sensibilmente più elevato al Sud (82,1%) e prossimo al dato nazionale al Nord (74,5%), mentre è più basso nelle regioni del Centro (72,8%).

Cresce lo stock immobiliare rispetto al 2011 e nel 2012 il numero degli immobili censiti al Catasto cresce di circa 1,1 milioni, superando quota 62 milioni e 877mila. Oltre che dai consueti fenomeni di frazionamento o unificazione delle unità immobiliari esistenti e dagli accatastamenti delle nuove costruzioni, questo



Il valore complessivo delle abitazioni di Roma nel 2012 ammonta a circa 534 miliardi di euro con un'abitazione che in media vale poco più di 380mila euro superando gli 800mila euro nelle zone più pregiate

incremento è influenzato soprattutto dalla regolarizzazione degli immobili mai dichiarati in Catasto, i cosiddetti immobili fantasma.

La superficie media di un'abitazione in Italia, determinata come rapporto tra superficie complessiva e numero di unità abitative totali, è pari a 116 metri quadri e le regioni con abitazioni mediamente più grandi sono l'Umbria (133 mq), il Friuli Venezia Giulia e il Veneto (132 mq). Dimensioni mediamente più ridotte sono quelle riscontrabili in Valle d'Aosta (93 mq), Liguria (96 mq) e Basilicata (105 mq). Rispetto al 2011, si registra comunque un aumento della superficie abitativa (+1,5%) a livello nazionale.

In leggero calo il valore del patrimonio immobiliare residenziale - nel 2012 il valore del patrimonio immobiliare residenziale italiano è stato stimato in 6.574,9 miliardi di euro, in leggero calo rispetto al 2011 (-0,6%). Circa il 91% del valore riguarda le abitazioni e le relative pertinenze di proprietà delle persone fisiche. Il valore medio di un'abitazione nel 2012 è pari a circa 181mila euro, in calo dell'1,8% rispetto al 2011. Una cantina o una soffitta di pertinenza valgono in media 5.400 euro, un box invece poco più di 20mila euro. Il valore complessivo delle abitazioni di Roma nel 2012 ammonta a circa 534 miliardi di euro, con un'abitazione che in media vale poco più di 380mila euro, superando gli 800mila euro nelle zone più pregiate. A Milano, dove il valore complessivo delle abitazioni è pari a circa 195 miliardi di euro, un'abitazione vale in media quasi 250mila euro e supera i 700mila euro nel Centro storico. Infine, nella città di Napoli si è stimato in quasi 131 miliardi di euro il valore dello stock abitativo, con un'abitazione che vale in media circa 300mila euro.

Tra le imposte patrimoniali, l'Imu, di natura ricorrente, nel 2014 ha generato un gettito pari a 19,3 miliardi; mentre la Tasi sui servizi indivisibili ha prodotto un gettito di 4,6 miliardi. Il gettito complessivo Imu-Tasi 2014 (23,9 miliardi di euro) rimane pressoché invariato se confrontato con quello dell'Imu 2012 (23,8 miliardi di euro). Nel 2014 è calato del 12,6% il gettito Tasi-Imu relativo all'abitazione principale (3,5 miliardi di euro), a fronte del gettito Imu 2012 che era risultato di circa 4 miliardi di euro. In media i proprietari di prima casa hanno pagato 204 euro nel 2014 contro i 227 euro nel 2012. Il tax gap della tassazione immobiliare - Il rapporto mette in evidenza anche gli aspetti relativi al tax gap del settore immobiliare, ovvero la differenza fra quanto i contribuenti dovrebbero versare e quanto viene effettivamente versato. Per la prima volta, un esercizio di misurazione del tax gap viene esteso anche alle imposte locali, grazie alle informazioni che si sono rese disponibili nel corso di questi anni e che hanno consentito di confrontare il gettito teorico Imu standard ricostruito a partire dai dati catastali con il gettito effettivo standard, basato sui versamenti Imu e Tasi. Nel 2014, con riferimento sia all'Imu che alla Tasi, risulta pari a 4,3 miliardi di euro, sostanzialmente in linea con il valore del 2012.

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