

Informazioni e Tendenze Immobiliari



In questo numero

1 Introduzione

2 Una lettura del 15° Censimento della popolazione e delle abitazioni

- Tecnoborsa

3 Il mercato immobiliare a Roma e Provincia: le transazioni concluse nel 2014

- Borsa Immobiliare di
Roma

4 Le compravendite

- Banca d'Italia
- Istat
- Istat
- Banca d'Italia
- Facebook
- Dipartimento delle
Finanze
- Confedilizia
- RE/MAX Europe

5 I mutui

- Banca d'Italia
- Banca d'Italia
- Abi
- Banca d'Italia
- Istat
- Abi

1. Introduzione

Gli acquisti di abitazioni, aumentati di quasi il 75% nella fase espansiva del mercato, a partire dal 2007 hanno cominciato a contrarsi e nel 2013 erano più che dimezzati rispetto al 2006 e inferiori di quasi un quinto rispetto a quelli dell'inizio della fase espansiva ma l'inversione del ciclo immobiliare si è riflessa con ritardo sulla dinamica delle quotazioni residenziali nominali: dopo essere aumentati di oltre il 60% tra la fine del 1998 e la fine del 2006, i prezzi hanno continuato a crescere ancora fino al I semestre del 2008 e hanno sostanzialmente ristagnato fino a tutto il 2011; solo a partire dal 2012 hanno iniziato a calare e, nell'arco di un biennio, hanno accumulato una riduzione del 9,5%; dopo sette anni di calo nel 2014 il mercato immobiliare ha ripreso a crescere.

Contemporaneamente, anche nell'area dell'euro i prezzi delle case sono di nuovo aumentati e il rapporto tra prezzi e affitti si è stabilizzato su valori prossimi a quelli di lungo periodo (media degli anni 1995-2013).

Pure la capacità delle famiglie di accedere al mercato immobiliare, misurata dal rapporto tra il servizio dei nuovi mutui ipotecari e il reddito disponibile, è ulteriormente migliorata e, alla fine dello scorso anno, risultava largamente più favorevole rispetto alla media di lungo periodo; diversi indicatori segnalano che la ripresa potrebbe avviarsi nei prossimi mesi.

Invece, lo stock di abitazioni invendute, pur in lenta flessione dopo il picco toccato nel 2012, rimane su livelli elevati, stimabili intorno alle 200.000 unità.

Per quanto riguarda le attività di promozione annunci che procurano maggiori vendite agli agenti immobiliari sono i portali specifici e il portafoglio richieste; al contrario, le meno utilizzate sono i portali delle associazioni, i volantini, gli annunci sui quotidiani, i giornali cartacei, le attività di open house e il mail marketing. Quindi, il ritratto dell'attività di mediazione immobiliare nel 2015 è impostato verso la digitalizzazione, anche se alcune caratteristiche tipiche della professione in Italia non si sono ancora estinte. In ogni caso, al di là di tutto ciò che il web può offrire, per il 65% degli agenti immobiliari la vetrina su strada continua a essere un valore aggiunto alla propria attività.

Circa la fiscalità sugli immobili con il 2015 la proprietà immobiliare si troverà, per il quarto anno consecutivo, a subire un livello di imposizione tributaria insostenibile. Ad aumentare vertiginosamente, come noto, è stata una specifica componente della tassazione sugli immobili, quella di natura patrimoniale. Il carico fiscale sugli immobili del 2014, dato da Imu e Tasi, è stato di oltre 1 miliardo superiore rispetto a quello dell'Imu 2012.

Infine, nell'ultimo trimestre del 2014, pur a fronte di una stazionarietà del prodotto, i conti nazionali confermano l'espansione dei consumi delle famiglie, l'accelerazione delle esportazioni e segnalano una lieve ripresa dell'accumulazione di capitale, in particolare per macchinari e mezzi di trasporto. Nei primi mesi dell'anno in corso l'andamento dell'attività industriale è ancora incerto, ma si riscontra un netto miglioramento della fiducia di famiglie e imprese.





1. Una lettura del 15° Censimento della popolazione e delle abitazioni

Tecnoborsa

Tecnoborsa è tornata ad affrontare i temi dell'ultimo Censimento Istat 2011 per la parte che riguarda il patrimonio immobiliare italiano abitativo e non, suddiviso tra edifici e complessi di edifici e abitazioni, sulla base dei nuovi dati resi noti dall'Istituto Nazionale di Statistica. Le elaborazioni sono state sviluppate soprattutto per le cinque macroaree Istat (Nord-Ovest, Nord-Est, Centro, Sud e Isole), le Regioni e, in alcuni casi, i sei maggiori Comuni italiani (Roma, Milano, Torino, Napoli, Palermo e Genova).

Link: <http://www.tecnoborsa.com/IT/page.aspx?tid=924>

2. Il mercato immobiliare a Roma e Provincia: le transazioni concluse nel 2014

Borsa Immobiliare di Roma

E' stato appena pubblicato il I numero 2015 del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma – Valori Correnti di Mercato di Roma e Provincia, le cui rilevazioni si riferiscono all'ultimo semestre 2014. Il Listino, oltre a riportare semestralmente le quotazioni immobiliari di Roma e Provincia, consta di un apposito capitolo dedicato all'Osservatorio Immobiliare della Bir che analizza i principali dati relativi al mercato di riferimento. In particolare, l'Osservatorio presenta al suo interno una sezione specifica in cui vengono analizzate le principali informazioni – fornite dagli Agenti Accreditati Bir – sugli immobili transati dagli stessi.

Link: <http://www.tecnoborsa.com/IT/page.aspx?tid=930>

3. Le compravendite

Banca d'Italia

Il drastico calo del mercato dopo il 2006 ha portato all'accumulo di uno stock di abitazioni invendute molto elevato

L'attività del settore delle costruzioni ha riflesso la dinamica del mercato immobiliare. Gli acquisti di abitazioni, aumentati di quasi il 75% nella fase espansiva del mercato, a partire dal 2007 hanno cominciato a contrarsi e nel 2013 erano più che dimezzati rispetto al 2006 e inferiori di quasi un quinto rispetto a quelli dell'inizio della fase espansiva: questo è quanto è emerso da uno studio effettuato dalla Banca d'Italia. L'inversione del ciclo immobiliare si è riflessa con ritardo sulla dinamica delle quotazioni residenziali nominali: dopo essere aumentati di oltre il 60% tra la fine del 1998 e la fine del 2006, i prezzi hanno continuato a crescere ancora fino al I semestre del 2008 e hanno sostanzialmente ristagnato fino a tutto il 2011: solo a partire dal 2012 hanno iniziato a calare in misura rilevante e, nell'arco di un biennio, hanno accumulato una riduzione del 9,5%. La correzione è stata più prolungata e pronunciata in termini reali: al netto dell'inflazione al consumo, i prezzi hanno iniziato a ridursi dal I semestre del 2008 e, alla fine del 2013, risultavano inferiori di circa un quinto rispetto alla fine del 2007. L'aumento della domanda di abitazioni e degli investimenti residenziali nella prima parte dello scorso decennio ha riflesso anche il nuovo forte incremento della domanda abitativa primaria, riconducibile alla crescita sia della popolazione residente (aumentata del 4,3% tra il 2001 e il 2011, in base ai dati censuari), sia soprattutto del numero di famiglie (12,8%), che ha superato quella delle abitazioni (11,5%, secondo i dati definitivi del Censimento 2011). Il drastico calo del mercato dopo il 2006 ha portato all'accumulo di uno stock di abitazioni invendute molto elevato. In assenza di informazioni ufficiali, si stima che nel 2012 le abitazioni invendute fossero circa 500 mila unità, valore ben superiore all'equivalente di un anno di produzione.



Istat

**Si conferma
la tendenza
al ribasso
dei prezzi
delle abitazioni
in atto da tre anni**

Nel IV trimestre 2014, sulla base delle stime preliminari, l'indice dei prezzi delle abitazioni (Ipad) acquistate dalle famiglie, sia per fini abitativi sia per investimento, elaborato dall'Istat diminuisce dello 0,8% rispetto al trimestre precedente e del 2,9% nei confronti dello stesso periodo del 2013. Questo dato conferma la tendenza al ribasso dei prezzi delle abitazioni in atto da tre anni. È la prima volta, inoltre, da quando è disponibile la serie storica dell'Ipad, che per le abitazioni nuove i prezzi risultano al di sotto di quelli medi del 2010. Il calo congiunturale interessa i prezzi sia delle abitazioni esistenti (-1%) sia di quelle nuove (-0,7%). Analogamente, la flessione tendenziale, che continua a ridursi in ampiezza (un punto percentuale in meno rispetto a quella del trimestre precedente), è la sintesi delle diminuzioni dei prezzi sia delle abitazioni esistenti (-3,6%), sia di quelle nuove (-1,2%), con un differenziale in valore assoluto che si riduce di sei decimi di punto percentuale (2,4 punti percentuali da 3 del III trimestre). In media, nel 2014, i prezzi delle abitazioni diminuiscono del 4,2% rispetto al 2013 (quando la variazione media annua era stata del -5,7%) e il calo è imputabile a una riduzione del 5% dei prezzi delle abitazioni esistenti (dopo il -7,2% del 2013) e del 2,2% dei prezzi di quelle nuove (era -2,4% nel 2013). Il ridimensionamento del calo in media d'anno dei prezzi delle abitazioni si è manifestato in presenza di segnali di ripresa dei volumi compravenduti. Rispetto al 2010 nel 2014 i prezzi delle abitazioni sono diminuiti dell'11,5% (+0,2% per le abitazioni nuove e -16,4% le esistenti).

Istat

**La ripresa
ha riguardato tutte
le tipologie d'uso,
in misura maggiore
le unità immobiliari
ad uso economico**

Secondo l'Istat dopo sette anni di calo nel 2014 il mercato immobiliare ha ripreso a crescere. I trasferimenti a titolo oneroso di unità immobiliari, che ammontano complessivamente a 594.431, registrano una crescita dell'1,6% sul 2013. Gli aumenti riguardano tutte le ripartizioni geografiche tranne le Isole, dove invece si rileva un calo dell'1%. Le convenzioni di compravendita di unità immobiliari ad uso abitazione ed accessori (pari a 553.324) registrano un incremento dell'1,6% in un anno, più contenuto rispetto a quello registrato per le convenzioni di compravendita delle unità immobiliari ad uso economico (+3,2%). Gli andamenti positivi riguardano soprattutto gli Archivi Notarili Distrettuali dei grandi centri: considerando tutti i comparti, la crescita è del 2,9%, a fronte del +0,6% dei piccoli centri. Il risultato del IV trimestre (168.456 convenzioni, +4,9% sullo stesso trimestre del 2013), ha contribuito all'andamento positivo dell'anno, così come quelli del I (+1,3%) e del III (+3,7%) mentre nel II trimestre si era registrato un calo del 3,1%. Tra ottobre e dicembre il 92,5% dei trasferimenti di proprietà ha riguardato immobili ad uso abitazione e accessori (155.909), il 6,8% unità immobiliari ad uso economico (11.411) e lo 0,7% (1.136) unità immobiliari ad uso speciale e multiproprietà (esclusi i posti barca). La ripresa ha riguardato tutte le tipologie d'uso, in misura maggiore le unità immobiliari ad uso economico (+9,2%, a fronte del +4,8% per le unità ad uso abitazione ed accessori). Nel IV trimestre tutte le ripartizioni registrano risultati positivi. Per le convenzioni traslative di unità ad uso abitazione e accessori aumenti superiori alla media nazionale (+9,2%) si osservano al Centro e al Sud (+5,9%), mentre per le unità immobiliari ad uso economico il recupero è più significativo al Centro (+24,6%), con uno scarto in positivo di 15,4 punti percentuali dalla media nazionale.

Banca d'Italia

**Nell'area dell'euro
i prezzi delle case
sono di nuovo
aumentati**

In base a quanto riportato nel primo Rapporto sulla stabilità finanziaria 2015 della Banca d'Italia nell'area dell'euro i prezzi delle case sono di nuovo aumentati; il rapporto tra prezzi e affitti si è stabilizzato su valori prossimi a quelli di lungo periodo (media degli anni 1995-2013). In alcuni Paesi, come la Spagna, l'aumento delle quotazioni riduce i rischi connessi con la debolezza del settore immobiliare. In altri vi sono segnali di surriscaldamento: dopo Svezia e Regno Unito, recentemente anche le autorità macroprudenziali irlandesi hanno attivato misure volte a contenere i rischi per il sistema finanziario derivanti dall'eccessiva crescita del credito al settore immobiliare. In Italia è proseguito il calo dei prezzi delle abitazioni, ma il numero di



compravendite, al netto della stagionalità, dalla scorsa estate si è stabilizzato su livelli in media superiori del 5% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Nel comparto non residenziale si sono osservati andamenti simili. Nel II semestre dello scorso anno il rapporto tra prezzi e affitti ha continuato a diminuire, collocandosi su valori molto bassi nel confronto con il passato. Anche la capacità delle famiglie di accedere al mercato immobiliare, misurata dal rapporto tra il servizio dei nuovi mutui ipotecari e il reddito disponibile, è ulteriormente migliorata e, alla fine dello scorso anno, risultava largamente più favorevole rispetto alla media di lungo periodo. Diversi indicatori segnalano che la ripresa potrebbe avviarsi nei prossimi mesi. In marzo l'indice del clima di fiducia delle imprese di costruzione ha proseguito la tendenza al rialzo in atto dall'inizio dell'anno. Continua il recupero della produzione nei comparti industriali che forniscono i principali input alle imprese edili. I dati più recenti dell'Istat sui permessi di costruzione registrano un modesto rialzo, soprattutto nel comparto residenziale. Sono decisamente migliorate le attese degli agenti immobiliari, sia a breve sia a medio termine. Il numero di potenziali acquirenti è in aumento dalla fine dello scorso anno, soprattutto nelle aree metropolitane, anche se rimane significativo il divario tra i prezzi di offerta e quelli di domanda. Lo stock di abitazioni invendute, pur in lenta flessione dopo il picco toccato nel 2012, rimane su livelli elevati, stimabili intorno alle 200.000 unità. Secondo le indagini condotte dalle Filiali della Banca d'Italia, nell'ultimo biennio le giacenze si sono ridotte soprattutto nelle regioni del Nord-Est, dove l'incremento era stato molto forte nella fase più acuta della crisi. Nell'intero territorio nazionale le giacenze si collocherebbero tuttavia, oltre il 70% delle imprese, ancora al di sopra dei valori da esse giudicati normali.

Facebook

Oggi le attività di promozione annunci che procurano maggiori vendite agli agenti immobiliari sono i portali specifici e il portafoglio richieste. Al contrario, le meno utilizzate sono i portali delle associazioni, i volantini, gli annunci sui quotidiani, i giornali cartacei, le attività di open house e il mail marketing. È quanto emerge da Agenti Immobiliari allo specchio, il sondaggio 2015 sulla categoria degli agenti immobiliari da Facebook utilizzando la piattaforma online SurveyMonkey.

Scorrendo i risultati del sondaggio, si nota che le attività che forniscono maggior ritorno pubblicitario per l'agenzia immobiliare sono il sito web, gli annunci sui portali, il caro vecchio passaparola e la cura dell'immagine stessa dell'agenzia. Il ritratto dell'attività di mediazione immobiliare nel 2015 emerge quindi impostato verso la digitalizzazione, anche se alcune caratteristiche tipiche della professione in Italia non si sono ancora estinte. Dal punto di vista dell'utilizzo del web, secondo il sondaggio l'88% delle agenzie è presente sui social network, con Facebook che fa la parte del leone rispetto agli altri social.

Altro campo molto interessante analizzato dallo studio è l'orientamento delle agenzie immobiliari verso i servizi integrati alla vendita dell'immobile. Secondo il 79% degli intervistati, il modello di agenzia multiservizi è assolutamente proponibile sul mercato italiano, in particolare nel campo della consulenza al credito. Al contrario, i servizi di fornitura utenze e trasloco sono considerati poco compatibili con l'attività dell'agenzia immobiliare. Sempre circa l'evoluzione dell'attività dell'agente immobiliare la ricerca sonda quanto valgono nei fatti le parole "collaborazione", "condivisione" e "MLS", che sembrano oggi rappresentare l'imprescindibile futuro dell'agenzia immobiliare: secondo il 61% degli intervistati la categoria non è mentalmente pronta ad accettare questo cambiamento; in ogni caso, l'86% degli agenti ha già effettuato collaborazioni con i colleghi giungendo a risultati produttivi concreti e il 72% reputa che, per sviluppare l'MLS in Italia, serva la realizzazione di un unico regolamento etico/comportamentale condiviso. Non solo: l'82% degli agenti troverebbe utile un sistema di rating sul modello di Trip Advisor per valutare un collega che non si conosce sulla base delle considerazioni fornite da altri colleghi che hanno già collaborato con quell'agente. In ogni caso, al di là di tutto ciò che il

Le attività che forniscono maggior ritorno pubblicitario per l'agenzia immobiliare sono il sito web, gli annunci sui portali, il caro vecchio passaparola e la cura dell'immagine dell'agenzia



web può offrire, per il 65% degli intervistati la vetrina su strada continua a essere un valore aggiunto alla propria attività.

Sul futuro del mercato immobiliare, sembra che la nicchia di mercato con maggiori possibilità di sviluppo sia il rent to buy. Al contrario, gli agenti non vedono grandi possibilità nel comparto dei non performing loan. Quanto, invece, all'ingresso delle banche nel mondo della mediazione immobiliare (si vedano i progetti messi in atto da UniCredit e Intesa Sanpaolo), per il 35% degli agenti è accettabile purché regolamentato; c'è però una fetta del 34% che ritiene tale epocale ingresso da evitare.

Dipartimento delle Finanze

La cedolare secca giunta al terzo anno di applicazione ha interessato più di un milione di soggetti

Il reddito da fabbricati dichiarato nel 2013 non è direttamente confrontabile con quello dichiarato l'anno precedente a causa di alcune variazioni normative; è interessante però notare che l'Imposta sostitutiva sul reddito da locazione immobiliare (cedolare secca), giunta al terzo anno di applicazione, ha interessato più di un milione di soggetti (+37% rispetto al 2012) per un ammontare di imponibile di circa 7,5 miliardi di euro (+26%) e un'imposta dichiarata di 1,5 miliardi di euro.

In ambito Irpef nel 2013 le deduzioni ammontano a circa 29,2 miliardi di euro, le detrazioni ammontano invece a 64,4 miliardi di euro e sono composte prevalentemente da quelle per: redditi da lavoro dipendente e pensione (63,3%), carichi di famiglia (20,4%), oneri detraibili al 19% (8,1%), tra i quali soprattutto spese mediche, spese per recupero edilizio (5,4%) e spese per l'efficienza energetica (2,3%).

Dal 2013 è operativa anche la detrazione del 50% delle spese per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione, utilizzata da oltre 173.000 soggetti per un ammontare di detrazione di 41,8 milioni di euro.

Confedilizia

Le imposte locali sugli immobili si sono quasi triplicate rispetto al 2011

Con il 2015 la proprietà immobiliare si troverà, per il quarto anno consecutivo, a subire un livello di imposizione tributaria insostenibile. Ad aumentare vertiginosamente, come noto, è stata una specifica componente della tassazione sugli immobili, quella di natura patrimoniale. Quella – giova ricordarlo – che colpisce gli immobili al di là di qualsiasi reddito dagli stessi prodotto. E che si aggiunge – anche questo è bene rammentarlo – ad altre forme di imposizione, come quella sui redditi e quella sui trasferimenti.

Nel 2014, il gettito di Imu e Tasi (imposte entrambe sostanzialmente patrimoniali, nonostante la seconda venga nominalmente qualificata come tributo sui servizi), è stato di circa 25 miliardi di euro, mentre fino a al 2011, il gettito dell'Ici era stato di circa 9 miliardi di euro.

Le imposte locali sugli immobili si sono quasi triplicate rispetto al 2011 e, fra il 2012 e il 2014, la proprietà immobiliare ha versato complessivamente circa 69 miliardi di euro di imposte di natura patrimoniale.

Dal 2012 i proprietari versano ai Comuni 15/16 miliardi di euro in più ogni anno (il 50% in più rispetto all'entità dello sgravio degli 80 euro).

Il carico fiscale sugli immobili del 2014, dato da Imu e Tasi, è stato di oltre 1 miliardo superiore rispetto a quello dell'Imu 2012.

RE/MAX Europe

La maggior parte dei proprietari di casa si trova in Gran Bretagna, Olanda e Italia

Gli europei spendono in media circa il 40% del loro reddito familiare per l'abitazione e credono che questa percentuale sia destinata a crescere per via dell'aumento dei prezzi. Sei europei su dieci vivono insieme al loro partner, il 39% con uno o più figli; lo afferma uno studio recente di RE/MAX Europe, la più grande rete di agenzie immobiliari in franchising a livello europeo.

Uno studio rappresentativo sulle condizioni e sui costi abitativi condotto da RE/MAX Europe in 16 Paesi europei indica che il 61% delle europee e degli europei sono proprietari della casa o dell'appartamento in cui vivono. Più di un terzo delle 8.000



persone interpellate ha risposto di vivere in una casa di proprietà, il 25% in un appartamento di proprietà. La maggior parte dei proprietari di casa si trova in Gran Bretagna, Olanda e Italia. Svizzeri, tedeschi e austriaci preferiscono, invece, un appartamento in affitto. In media gli europei spendono il 40% del loro reddito familiare per l'abitazione, compreso affitto, rate del mutuo e spese di esercizio.

Le differenze forse più grosse si riscontrano in merito alla questione con chi vivono gli europei. La maggioranza degli interpellati condivide un appartamento o una casa con il loro partner, i loro figli o i loro genitori. Il 15% vive da solo, soprattutto in Svezia, Germania, Austria e Svizzera. In Slovacchia o in Turchia, invece, meno del 5% degli interpellati vive da solo.

Gli interpellati affermano di voler spendere al massimo il 40% del loro reddito familiare netto per l'abitazione. Una percentuale che corrisponde all'incirca ai costi abitativi che gli Europei sostengono già adesso. A prima vista sembrerebbe quindi che sia già stato raggiunto il limite massimo di quanto gli europei sono disposti a pagare per l'abitazione. Tuttavia, nei dettagli lo studio offre spunti per ritenere che vi sarebbe una disponibilità a pagare di più se, in cambio, migliorassero sensibilmente anche le condizioni di vita.

4. I Mutui

Banca d'Italia

**E' in lieve calo
il tasso di crescita
sui dodici mesi
delle sofferenze
a febbraio**

In base ai dati pubblicati da Banca d'Italia i prestiti delle banche al settore privato, hanno registrato a febbraio una contrazione su base annua del 2% rispetto al -1,8% rilevato a gennaio. In particolare, i prestiti alle famiglie sono calati dello 0,4% sui dodici mesi (-0,5 nel mese precedente) mentre quelli alle società non finanziarie sono diminuiti, sempre su base annua, del 3% dal -2,7% di gennaio. E' in lieve calo, invece, il tasso di crescita sui dodici mesi delle sofferenze a febbraio - senza correzione per le cartolarizzazioni ma tenendo conto delle discontinuità statistiche - che è risultato pari al 15,3% (15,4% a gennaio). I tassi d'interesse, comprensivi delle spese accessorie, sui finanziamenti erogati nel mese alle famiglie per l'acquisto di abitazioni sono stati pari al 3,01% (3,07% nel mese precedente); quelli sulle nuove erogazioni di credito al consumo sono risultati all'8,64% (8,71% a gennaio); mentre quelli sui nuovi prestiti alle società non finanziarie di importo fino a 1 milione di euro sono risultati pari al 3,26% (3,39% a gennaio) e, infine, quelli sui nuovi prestiti di importo superiore a tale valore sono stati pari all'1,83% (1,97% nel mese precedente). Per quanto concerne i tassi passivi sul complesso dei depositi in essere emerge che a febbraio sono stati pari allo 0,66% (0,67% nel mese precedente).

Banca d'Italia

Per Banca d'Italia la durata e l'intensità della crisi hanno avuto un impatto negativo molto forte sul sistema delle imprese e, di riflesso, sulle banche che le hanno finanziate. Il forte ridimensionamento dei ricavi, il netto peggioramento della redditività e l'accumulo di immobili invenduti, in condizioni di livelli di indebitamento spesso molto elevati, hanno determinato un aumento della vulnerabilità delle imprese del settore e della loro rischiosità, che si sono riflessi in un rapido deterioramento della qualità del credito al comparto, superiore alla media del sistema economico. Il flusso di nuovi prestiti segnalati in anomalia in rapporto ai prestiti in bonis dell'anno precedente è salito dal 3% del 2007 a quasi l'11% del 2013, valore superiore alla media delle imprese. Tale aumento ha interessato tutte le aree del Paese ma in misura più intensa il Nord-Est e il Mezzogiorno. In termini di consistenze, alla fine del 2013 i crediti deteriorati (sofferenze, incagli ed esposizioni ristrutturate o scadute) rappresentavano quasi il 40% del totale dei prestiti, contro il 30% del complesso delle imprese: rispetto al 2007, l'incidenza delle sofferenze è più che raddoppiata, mentre quella delle partite anomale è quadruplicata. Tale peggioramento ha condizionato e continua a condizionare pesantemente la capacità degli intermediari di concedere nuovi finanziamenti. Tra il 2007 e il 2011 i



**Tra il 2007 e il 2011
i prestiti alla filiera
immobiliare
hanno decelerato
nettamente
ma con andamenti
molto differenziati
in base
alle condizioni
di bilancio
delle imprese**

prestiti alla filiera immobiliare hanno decelerato nettamente, ma con andamenti molto differenziati in base alle condizioni di bilancio delle imprese; nell'ultimo biennio la contrazione dei prestiti è risultata piuttosto generalizzata, interessando sia le imprese più rischiose sia quelle con condizioni finanziarie più equilibrate e con una redditività positiva. Le analisi svolte in questo lavoro evidenziano come per questo comparto, ancor più di quanto non sia avvenuto a livello di sistema economico nel suo complesso, i modelli di sviluppo seguiti dalle imprese nella fase espansiva del ciclo, con particolare riferimento alle scelte di indebitamento e di struttura finanziaria, abbiano rappresentato negli anni di crisi più acuta il principale fattore discriminante tra coloro che, pur nelle difficoltà di una recessione di intensità eccezionale, sono riuscite a rimanere sul mercato e a mantenersi solvibili nei confronti del sistema creditizio e quelle che invece hanno avuto problemi nel rimborso dei crediti ottenuti. In altri termini, le imprese che in periodi di elevata redditività e di un andamento del mercato immobiliare ancora favorevole hanno continuato a investire utilizzando in modo preminente la leva finanziaria, nella fase più acuta della recessione hanno incontrato maggiori difficoltà nel sostenere l'onere del debito e potrebbero aver risentito in misura più marcata dell'adozione di politiche creditizie restrittive da parte degli intermediari. Tale evidenza è particolarmente accentuata per le imprese del Nord-Est. Le imprese che, a parità di altre caratteristiche, hanno evidenziato maggiori problemi di solvibilità, sono quelle di maggiori dimensioni. Se si esclude infatti un numero limitato di grandi operatori attivi sul mercato globale, questo tipo di imprese avrebbe incontrato maggiori difficoltà, nel corso della recessione, ad adattare la propria struttura produttiva alla forte contrazione dell'attività sia nel comparto delle opere pubbliche sia in quello delle nuove costruzioni residenziali. Come evidenziato da più osservatori, i percorsi che nel passato hanno portato alla forte crescita del settore difficilmente potranno essere riproposti in futuro. Dal punto di vista dell'equilibrio economico e finanziario delle aziende, il ricorso a fonti alternative di finanziamento e, soprattutto, una maggiore patrimonializzazione sono divenuti ancora più importanti per accrescere le possibilità di sviluppo sostenibile delle aziende. Dal lato produttivo, il forte ridimensionamento nel mercato immobiliare e i conseguenti elevati livelli di invenduto, un contesto demografico meno favorevole del passato, i problemi di accesso al credito delle generazioni più giovani e degli stranieri (ovvero delle fasce della popolazione che hanno sostenuto la domanda primaria di abitazioni nell'ultimo decennio) spingono verso modelli di crescita dell'intero comparto immobiliare molto diversi dal passato.

Abi

**Il mercato
dei mutui registra
una fase
di grande rilancio
con un'impennata
relativa a tutto
il 2014 del 32,5%
rispetto al 2013**

A febbraio 2015, primo mese di piena operatività del Fondo di garanzia, ci sono stati 27,7 milioni di euro di nuovi mutui: lo comunica l'Abi sottolineando che il Fondo rappresenta un'ulteriore spinta allo sviluppo del mercato dei mutui che già registra una fase di grande rilancio, con un'impennata relativa a tutto il 2014 del 32,5% rispetto al 2013 e un ammontare complessivo di circa 25,3 miliardi di euro. L'obiettivo del Fondo è continuare a favorire l'accesso al credito a nuclei in difficoltà, e soprattutto giovani coppie, con una dotazione da 600 milioni di euro che potrebbe garantire finanziamenti potenziali per 12-15 miliardi di euro. Per quanto riguarda il suo funzionamento, il Fondo di garanzia per la casa controgarantito dallo Stato prevede il rilascio di garanzie a copertura del 50% della quota capitale dei mutui ipotecari erogati per l'acquisto, o la ristrutturazione per l'accrescimento dell'efficienza energetica, degli immobili adibiti a prima casa, con priorità di accesso per le giovani coppie o ai nuclei familiari monogenitoriali con figli minori, nonché di giovani con età inferiore a 35 anni. Relativamente ai requisiti per accedere al Fondo, va ricordato che la garanzia può essere richiesta da coloro che, alla data di presentazione della domanda di mutuo, non risultino proprietari di altri immobili ad uso abitativo, salvo quelli di cui abbiano acquistato la proprietà per successione e che siano in uso a titolo gratuito a genitori o fratelli. Il modulo di



domanda consente la richiesta di accesso per un massimo di due beneficiari; in caso di altri richiedenti potranno essere compilati ulteriori moduli di domanda, da inoltrare allegando i relativi documenti di identità.

Banca d'Italia

Si sono intensificati i segnali congiunturali favorevoli anche se deve ancora consolidarsi il riavvio del ciclo economico

Dai dati diffusi dalla Banca d'Italia in Italia si sono intensificati i segnali congiunturali favorevoli, anche se deve ancora consolidarsi il riavvio del ciclo economico. Nell'ultimo trimestre del 2014, pur a fronte di una stazionarietà del prodotto, i conti nazionali confermano l'espansione dei consumi delle famiglie, l'accelerazione delle esportazioni e segnalano una lieve ripresa dell'accumulazione di capitale, in particolare per macchinari e mezzi di trasporto. Nei primi mesi dell'anno in corso l'andamento dell'attività industriale è ancora incerto, ma si riscontra un netto miglioramento della fiducia di famiglie e imprese. Le banche italiane stanno completando il recepimento nei bilanci dei risultati del comprehensive assessment. Secondo i sondaggi le condizioni di offerta del credito alle imprese sono ulteriormente migliorate, ma rimangono differenziate per dimensione aziendale e settore di attività economica. I tassi attivi medi sono scesi, benché restino superiori ai corrispondenti valori per l'area dell'euro; è verosimile che si riducano ancora nei prossimi mesi per effetto del calo dei rendimenti di mercato. Prosegue tuttavia la flessione dei finanziamenti alle imprese; si è sostanzialmente arrestata quella dei prestiti alle famiglie. Le banche italiane hanno fatto ampio ricorso alla terza operazione mirata di rifinanziamento a più lungo termine, che può favorire l'espansione del credito all'economia. I prestiti bancari alle imprese (incluse le famiglie produttrici) si sono ancora ridotti (del 2,6% nei dodici mesi terminanti in febbraio, da -2,4 nella media del IV trimestre del 2014). Negli ultimi tre mesi dello scorso anno l'indebitamento delle imprese in percentuale del Pil è sceso di circa due punti percentuali rispetto al periodo precedente, al 76,4%. Nei tre mesi terminanti in febbraio la variazione del credito al settore privato non finanziario è rimasta negativa (-1,8% in ragione d'anno e al netto dei fattori stagionali). I prestiti alle società non finanziarie sono diminuiti del 3,0% (da -2,2 in novembre), anche risentendo dell'incerto riavvio dell'attività industriale la flessione dei prestiti alle famiglie si è pressoché arrestata. In febbraio la diminuzione sui dodici mesi dei prestiti alle società non finanziarie è stata più marcata. Il costo dei nuovi finanziamenti bancari per famiglie e imprese, in continua riduzione nel corso del 2014, ha registrato tra novembre e febbraio un ulteriore calo di circa 15 punti base che ha interessato in pari misura le piccole aziende e quelle di maggiore dimensione; vi avrebbe contribuito la riduzione dei margini applicati dalle banche, in parte connessa con le recenti misure di politica monetaria. Secondo valutazioni preliminari, alla fine del 2014 la flessione del costo del credito, che aveva in precedenza riguardato soprattutto le imprese esportatrici e quelle con miglior merito di credito, avrebbe cominciato a estendersi anche agli altri prenditori. In febbraio il tasso sui nuovi mutui alle famiglie si collocava al 2,8%, quello sui nuovi prestiti alle imprese al 2,4. Il differenziale rispetto ai corrispettivi tassi medi praticati nell'area dell'euro, dopo aver registrato significative riduzioni nella seconda metà del 2014, è lievemente aumentato sia per le imprese sia per i mutui alle famiglie, a 40 punti base.

Istat

Per le famiglie le nuove sofferenze in rapporto ai prestiti sono aumentate di un decimo

Dai dati diffusi dall'Istat per i mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare stipulati con banche o soggetti diversi dalle banche il 2014 è un anno di crescita: +9,2% sul 2013, per un numero complessivo di convenzioni pari a 278.447 a livello nazionale. Gli aumenti più decisi, al di sopra della media nazionale, si osservano al Sud (+13,6%), al Centro (+12,8%) e nelle Isole (+11,2%). Con 77.368 convenzioni rogate, il IV trimestre 2014 contribuisce in misura significativa all'andamento annuale di mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare stipulati con banche o soggetti diversi dalle banche: l'aumento sullo stesso trimestre dell'anno precedente è del 13%. Come per



l'anno 2014 nel complesso, anche nel IV trimestre la crescita è più evidente al Centro-Sud: +20% nelle Isole, +18,7% al Sud e +13,8% al Centro. Nel IV trimestre del 2014 il flusso di nuove sofferenze rettificato in rapporto ai prestiti, al netto dei fattori stagionali e in ragione d'anno, è risultato pari al 2%, due decimi di punto in più rispetto al II e al III trimestre. L'indicatore ha registrato un incremento per i prestiti alle imprese di tutti i comparti, più intenso per quelle delle costruzioni; per le famiglie le nuove sofferenze in rapporto ai prestiti sono aumentate di un decimo. Informazioni preliminari indicano che nel bimestre gennaio-febbraio l'esposizione complessiva nei confronti dei debitori segnalati per la prima volta in sofferenza era del 6% al di sotto del corrispondente periodo del 2014; rispetto al bimestre precedente si è tuttavia registrato un lieve aumento, al netto dei fattori di stagionalità.

Abi

Le nuove operazioni di credito al consumo hanno segnato un incremento del +9,5%

Secondo il rapporto Abi a marzo 2015 l'ammontare dei prestiti alla clientela erogati dalle banche operanti in Italia, 1.820 miliardi di euro è nettamente superiore, di quasi 121 miliardi, all'ammontare complessivo della raccolta da clientela, 1.699 miliardi di euro. Segnali positivi emergono per le nuove erogazioni di prestiti bancari: i finanziamenti alle imprese hanno segnato nel trimestre dicembre 2014 – febbraio 2015 un incremento di circa il +7,6% sul corrispondente trimestre dell'anno precedente (dicembre 2013-febbraio 2014). Per le nuove erogazioni di mutui per l'acquisto di immobili sempre nello stesso trimestre si è registrato un incremento annuo di +42,4% rispetto al medesimo trimestre dello scorso anno. Nell'analogo periodo, le nuove operazioni di credito al consumo hanno segnato un incremento del +9,5%. A marzo 2015 il totale dei finanziamenti in essere a famiglie e imprese ha presentato una variazione di -0,9% nei confronti di marzo 2014, -1,5% il mese precedente e migliore rispetto al -4,5% di novembre 2013, quando aveva raggiunto il picco negativo. Questo di marzo 2015 per i prestiti bancari a famiglie e imprese è il miglior risultato da maggio 2012. Dalla fine del 2007, prima dell'inizio della crisi, ad oggi i prestiti all'economia sono passati da 1.673 a 1.820 miliardi di euro, quelli a famiglie e imprese da 1.279 a 1.409 miliardi di euro. A marzo 2015, i tassi di interesse sui prestiti si sono posizionati in Italia su livelli ancora più bassi. Il tasso medio sul totale dei prestiti è risultato pari al 3,56%, minimo storico (3,6% il mese precedente; 6,18% a fine 2007). Il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni si è attestato al 2,70% (2,76% il mese precedente e segnando il valore più basso da ottobre 2010; 5,72% a fine 2007). Il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese si è collocato al 2,36% (il valore più basso da giugno 2010) dal 2,40% di febbraio 2015 (5,48% 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 febbraio 2015 pari a quasi 187,3 mld, dai 185,5 mld di gennaio 2015. Il rapporto sofferenze lorde su impieghi è del 9,8% a febbraio 2015 (8,5% un anno prima; 2,8% a fine 2007), valore che raggiunge il 16,5% per i piccoli operatori economici (14,4% a febbraio 2014; 7,1% a fine 2007), il 16,5% per le imprese (13,7% un anno prima; 3,6% a fine 2007) ed il 7,1% per le famiglie consumatrici (6,4% a febbraio 2014; 2,9% a fine 2007). Le sofferenze nette registrano a febbraio 2015 una diminuzione, passando da 81,3 miliardi di gennaio a 79,3 miliardi di febbraio. Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali è risultato pari al 4,38% a febbraio 2015 dal 4,50% di gennaio 2015 (4,27% a febbraio 2014; 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 marzo 2015 è risultato pari a 218 punti base (220 punti base a febbraio 2015). Prima dell'inizio della crisi finanziaria tale spread superava i 300 punti (329 punti % a fine 2007).

BORSA IMMOBILIARE DI ROMA

IL RIFERIMENTO ISTITUZIONALE PER CHI ACQUISTA, VENDE O AFFITTA IMMOBILI

- Agenzie Accreditate
- Listino Ufficiale
- Valutazioni Certificate
- 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