

# Informazioni e Tendenze Immobiliari



## 1. Introduzione

### In questo numero

- 1. Introduzione**
- 2. Le compravendite e le locazioni**
  - Istat
  - Agenzia delle Entrate
  - Idealista.it
- 3. Mutui**
  - Banca d'Italia
  - Abi
  - Agenzia delle Entrate
- 4. I costi di fabbricato residenziale e la produzione nelle costruzioni**
  - Istat

Considerando l'intero 2015, il mercato immobiliare risulta in crescita per il secondo anno consecutivo, dopo una serie negativa iniziata nel 2006. Infatti, il ridimensionamento del calo in media d'anno dei prezzi delle abitazioni si è manifestato in presenza di segnali di ripresa dei volumi compravenduti; tuttavia, rispetto al 2010, nel 2015 i prezzi delle abitazioni sono diminuiti del 13,9%.

In particolare, il mercato immobiliare italiano prosegue il trend di crescita facendo registrare negli ultimi tre mesi del 2015 un tasso tendenziale riferito al totale delle compravendite pari a +6,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente e la crescita nelle transazioni annue risulta più accentuata nei Comuni capoluogo.

Per quanto riguarda gli affitti, questi ripartono da un incremento dell'1,2% nel I trimestre dell'anno e, tra opposte tendenze a livello di mercati locali, prevale il segno più sui rendimenti da locazione. I prezzi nel Paese sono comunque stabili, come conferma il dato che vede una modesta variazione dell'1,1% anno su anno. Dunque, si tratta del consolidamento di una situazione che vede una domanda stabile, a fronte della quale cala l'offerta e, per questa ragione, ci si sposta lentamente verso una lieve tendenza al rialzo.

Circa i mutui, a febbraio sono scesi i tassi d'interesse sui finanziamenti erogati nel mese alle famiglie per l'acquisto di abitazioni e tutto il 2015 è un anno positivo per mutui, finanziamenti ed altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare, per i quali la crescita sul 2014 è del 23%.

Inoltre, sul totale delle nuove erogazioni di mutui circa i due terzi sono mutui a tasso fisso; il capitale medio erogato per singola abitazione è rimasto sostanzialmente invariato rispetto al 2014 e pari a circa 119mila euro; la durata media dei mutui stipulati nel corso del 2015 rimane in linea con il dato dell'anno precedente, 22 anni e mezzo. Pertanto, si può senz'altro affermare che la ripresa del mercato residenziale nel 2015 sia stata sostenuta in modo rilevante da una cospicua ripresa dell'offerta creditizia e dalla riduzione del suo costo.

Infine, per quanto riguarda il funzionamento del "Fondo di garanzia per la casa" contro-garantito dallo Stato, questo prevede il rilascio di garanzie a copertura del 50% della quota capitale dei mutui ipotecari (fino a 250.000 euro,) 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 i nuclei familiari monogenitoriali con figli minori, nonché di giovani con contratti di lavoro atipico con età inferiore a 35 anni.



## 2. Le compravendite e le locazioni

Istat

**Il 2015 si afferma  
come l'anno della  
ripresa soprattutto  
per gli Archivi  
Notarili Distrettuali  
dei grandi centri**

Nel IV trimestre 2015 le convenzioni notarili per trasferimenti immobiliari a titolo oneroso, pari a 183.786, registrano un aumento del 9,1% sullo stesso trimestre del 2014. La ripresa del mercato immobiliare nell'ultimo trimestre dell'anno riguarda però solo il comprato dell'abitativo e accessori, in crescita del 10% (171.517 trasferimenti di proprietà), sull'ultimo trimestre del 2014. I trasferimenti di unità immobiliari ad uso economico, pari a 11.121, registrano invece un calo del 2,5%. Considerando l'intero 2015, il mercato immobiliare risulta in crescita per il secondo anno consecutivo, dopo una serie negativa iniziata nel 2006: i trasferimenti a titolo oneroso di unità immobiliari (625.305 in tutto) segnano un +5,2% sul 2014. Anche per il risultato annuale gli andamenti sono differenziati fra le diverse tipologie immobiliari. Le convenzioni di compravendita di unità immobiliari ad uso abitazione e accessori (584.822) registrano un aumento del 5,7% mentre quelle ad uso economico chiudono l'anno con un calo dell'1,3%, per un totale di 36.891 trasferimenti. Complessivamente il 2015 si afferma come l'anno della ripresa soprattutto per gli Archivi Notarili Distrettuali dei grandi centri. Considerando tutti i comparti immobiliari, le grandi città registrano, infatti, un aumento tendenziale del 5,6%, a fronte del +4,8% dei piccoli centri. A livello territoriale, la ripresa delle convenzioni traslative di unità ad uso abitazione e accessori interessa tutte le ripartizioni, con valori sopra la media nazionale nel Nord-Est (+8,8%) e nel Nord-Ovest (+6,3%) e aumenti più contenuti nelle Isole (+5,4%) al Sud (+3,7%) e al Centro (+3,6%). I trasferimenti di unità immobiliari ad uso economico risultano invece in crescita soltanto al Centro (+1,9%) e nelle Isole (+1,5%).

Istat

**In media nel 2015  
i prezzi delle  
abitazioni  
diminuiscono  
del 2,4%  
rispetto al 2014**

Nel IV trimestre 2015, sulla base delle stime preliminari, l'indice dei prezzi delle abitazioni (Ipub) acquistate dalle famiglie, sia per fini abitativi sia per investimento, diminuisce dello 0,2% rispetto al trimestre precedente e dello 0,9% nei confronti dello stesso periodo del 2014 (era -2,3% nel trimestre precedente). La progressiva riduzione dell'ampiezza della flessione tendenziale dei prezzi delle abitazioni si conferma anche nel IV trimestre del 2015, grazie soprattutto alle abitazioni esistenti i cui prezzi, dopo il -2,8% del III trimestre, hanno registrato un calo pari all'1% nel IV. I prezzi delle abitazioni nuove sono diminuiti su base annua dello 0,5% (era -0,9% nel terzo trimestre). Pertanto, il differenziale in valore assoluto tra la variazione tendenziale dei prezzi delle abitazioni esistenti e quella dei prezzi delle abitazioni nuove si riduce, portandosi a 0,5 punti percentuali (da 1,9 del trimestre precedente). Il ribasso congiunturale è dovuto sia alla diminuzione dei prezzi delle abitazioni nuove (-0,5%) e, in misura più contenuta, al calo di quelli delle abitazioni esistenti (-0,1%). In media, nel 2015, i prezzi delle abitazioni diminuiscono del 2,4% rispetto al 2014 (quando la variazione media annua era stata pari a -4,4%). Il calo è imputabile a una flessione del 2,8% dei prezzi delle abitazioni esistenti (dopo il -5,2% del 2014) e dell'1,3% dei prezzi di quelle nuove (era -2,2% nel 2014). Il ridimensionamento del calo in media d'anno dei prezzi delle abitazioni si è manifestato in presenza di segnali di ripresa dei volumi compravenduti (+6,5% è l'incremento registrato per il 2015 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il settore residenziale). Rispetto al 2010, nel 2015 i prezzi delle abitazioni sono diminuiti del 13,9% (-1,2% per le abitazioni nuove, -18,9% le esistenti).

Agenzia delle Entrate

Il mercato immobiliare italiano prosegue il trend di crescita facendo registrare negli ultimi tre mesi del 2015 un tasso tendenziale riferito al totale delle compravendite pari a +6,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Con 963.903 Ntn l'anno 2015 chiude in positivo con un rialzo del 4,7%, che corrisponde a oltre 43mila unità compravendute in più rispetto al 2014. Nel IV trimestre 2015 il settore



**Con 963.903 Ntn  
l'anno 2015  
chiude in positivo  
con un rialzo  
del 4,7%**

residenziale con 127.553 Ntn guadagna, rispetto al IV trimestre del 2014, oltre nove punti percentuali. Anche le compravendite di pertinenze, riconducibili in larga parte a immobili al servizio delle abitazioni quali cantine, box e posti auto, risultano in crescita del 5,6% su base trimestrale. Tra i settori del mercato non residenziale, le compravendite di immobili commerciali dopo due trimestri positivi segnano un calo del 2,8%. La variazione tendenziale del settore produttivo risulta anch'essa in negativo, -1,3%, mentre il terziario con 2.831 Ntn, pari al +0,9%, conferma lo stesso risultato, sempre in termini di variazione tendenziale, del trimestre precedente. Con riferimento all'intero anno il settore residenziale si avvicina a 445 mila unità compravendute che si traducono in una crescita del 6,5% rispetto al dato del 2014. In rialzo risultano anche le compravendite di pertinenze, quasi 345 mila nel 2015 con un incremento del 4,3%. Il mercato nei settori non residenziali si mostra in affanno per gli immobili a destinazione terziaria e produttiva che chiudono il 2015 entrambi in perdita, -1,9% e -3,5% rispettivamente. Il mercato degli immobili a destinazione commerciale cresce invece dell'1,9%, grazie ai buoni risultati nel II e III trimestre dell'anno. Nel 2015 le abitazioni trasferite per la sola nuda proprietà, conteggiate per quota compravenduta (Ntn), risultano 21.485, in aumento dell'1,8%, a fronte del +6,5% riscontrato per le compravendite del diritto di proprietà. La crescita nelle transazioni annue risulta più accentuata nei comuni capoluogo, +3,7%, con i comuni minori che si fermano sotto l'1%. Nel IV trimestre 2015, il rialzo rispetto allo stesso trimestre del 2014 è dell'1,4%, di poco inferiore al risultato del precedente trimestre.

**Idealista.it**

Gli affitti ripartono da un incremento dell'1,2% nel I trimestre dell'anno. Tra opposte tendenze a livello di mercati locali, prevale il segno più sui rendimenti da locazione, a una media di 8,5 euro al mese. I prezzi nel Paese comunque sono stabili, come conferma il dato che vede una modesta variazione dell'1,1% anno su anno. È quanto emerge dai dati dell'indice dei prezzi delle locazioni del portale idealista, che ha registrato l'andamento dei prezzi di 67.622 abitazioni di 152 comuni. Il trimestre appena trascorso è stato caratterizzato da un andamento positivo dei prezzi. Si tratta di un consolidamento di una situazione che vede una domanda stabile, a fronte della quale cala l'offerta (-1,2%). Per questa ragione ci si sposta lentamente verso una lieve tendenza al rialzo. Sono 11 le regioni che segnano valori in rialzo dopo l'inverno, contro 6 in campo negativo; stabile l'Emilia Romagna; Molise e Valle d'Aosta non sono rilevabili. Gli incrementi maggiori del periodo spettano al Veneto e al Molise, entrambe allo stesso ritmo di crescita del 3,8%. A seguire troviamo il Lazio o con un balzo del 3,4%; tutte le altre regioni registrano rimbalzi inferiori al 3%, compresi tra il 2,9% della Basilicata e lo 0,1% della Sardegna. All'opposto la performance peggiore spetta alla Campania (-3,1%), la cui tendenza ribassista si conferma anche nel I quarter dell'anno in corso, dopo che la regione del sud aveva anche segnato la peggiore performance del 2015 con un calo complessivo del 5,6%. Sul fronte dei prezzi regionali, Lazio stabilmente al top dei rendimenti da locazione con 11,6 euro/m<sup>2</sup>, lo seguono Lombardia (10,7 euro/euro/m<sup>2</sup>) e Toscana (9,5 euro/m<sup>2</sup>). Le richieste più basse da parte dei proprietari si riscontrano in Molise (4,7 euro/m<sup>2</sup>), che precede due regioni del Sud Italia come la Calabria (4,8 euro/m<sup>2</sup>) e la Basilicata (5,5 euro/m<sup>2</sup>). Prezzi in altalena nelle principali città italiane con 39 centri in campo positivo contro 40 ancora in terreno negativo negli ultimi tre mesi. Trenta centri registrano variazioni superiori alla media del periodo, le più marcate ad Alessandria (8,2%), Cuneo (6,8%) e Prato (6,5%). Dall'altro lato del ranking, Lecco (-9,3%) segna il tonfo maggiore, seguita da Reggio Emilia (-8,6%) e Frosinone (-8,2%). Anche nelle grandi città italiane la situazione è piuttosto incerta, con Firenze (5,4%) che continua a salire, insieme a Napoli (3,7%) e Bologna (3,3%); canoni in accelerazione anche a Roma (2,3%) e Palermo (1,1%); Bari è stabile (0,1%). All'opposto, i prezzi vanno giù nelle grandi città del Nord: a

**Il trimestre  
appena trascorso è  
stato caratterizzato  
da un andamento  
positivo dei prezzi**

Torino (-2,7%), Genova (-3,4%), Venezia (-3,9%) e soprattutto Milano (-4,2%), che sconta una fase recessiva fisiologica dopo l'Expo.

#### 4. I Mutui

##### Banca d'Italia

**I tassi di variazione sui 12 mesi dei prestiti al settore privato è pari allo 0,6%, alle famiglie all'1%**

A febbraio sono scesi i tassi d'interesse sui finanziamenti erogati nel mese alle famiglie per l'acquisto di abitazioni, comprensivi delle spese accessorie, sono stati pari al 2,76% (2,85% nel mese precedente). I tassi d'interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie di importo fino a 1 milione di euro sono risultati pari al 2,73% (2,78% nel mese precedente); quelli sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia all'1,10% (1,55% a dicembre). I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari allo 0,49% (0,50% nel mese precedente). I tassi di variazione sui dodici mesi dei prestiti al settore privato è risultato pari al 0,6%, alle famiglie all'1% e allo 0,3% alle società non finanziarie (a gennaio erano rispettivamente -0,2%, 0,8% e -0,9%).

##### Istat

**Il IV trimestre 2015 è particolarmente positivo per i mutui, i finanziamenti e le altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare**

Il IV trimestre 2015 è particolarmente positivo per i mutui, i finanziamenti e le altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare stipulati con banche o soggetti diversi dalle banche. Le convenzioni rogate sono state 100.428, il 29,8% in più rispetto allo stesso trimestre del 2014. Nel IV trimestre è il Centro-Sud a contribuire maggiormente alla ripresa: mutui, finanziamenti ed altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare stipulati con banche o soggetti diversi dalle banche crescono del 37,1% al Sud, del 35,2% nelle Isole e del 30,0% al Centro. Tutto il 2015 è un anno positivo per mutui, finanziamenti ed altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare stipulati con banche o soggetti diversi dalle banche, per i quali la crescita sul 2014 è del 23%, con un numero complessivo di convenzioni pari a 342.467 a livello nazionale. Gli aumenti più rilevanti, sopra la media nazionale, si osservano al Sud (+29,9%) e nelle Isole (+25,7%).

##### 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, a marzo 2016 è risultato pari a 203 punti base, prima dell'inizio della crisi finanziaria superava i 300 punti**

A marzo 2016 l'ammontare dei prestiti alla clientela erogati dalle banche operanti in Italia, 1.824,3 miliardi di euro è nettamente superiore, di quasi 150 miliardi, all'ammontare complessivo della raccolta da clientela, 1.675,1 miliardi di euro. Inoltre, è risultata positiva la variazione annua, +0,1%, del totale prestiti all'economia (che include anche la pubblica amministrazione). Sempre a marzo 2016 anche il totale dei finanziamenti in essere a famiglie e imprese ha presentato una variazione lievemente positiva (+0,1%) nei confronti di marzo 2015, lo stesso valore del mese precedente e assai migliore rispetto al -4,5% di novembre 2013, quando aveva raggiunto il picco negativo ed è ritornato sui valori di aprile 2012. Sulla base degli ultimi dati ufficiali disponibili, relativi a febbraio 2016, l'ammontare complessivo dei mutui in essere delle famiglie ha registrato un variazione positiva di +1% nei confronti di fine febbraio 2015, confermando, anche sulla base dei dati sui finanziamenti in essere, la ripresa del mercato dei mutui. Dalla fine del 2007, prima dell'inizio della crisi, ad oggi i prestiti all'economia sono passati da 1.673 a 1.824,3 miliardi di euro, quelli a famiglie e imprese da 1.279 a 1.413,5 miliardi di euro. I tassi di interesse sui prestiti si sono posizionati in Italia su livelli ancora più bassi. Il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni si è attestato al 2,36% toccando il minimo storico (2,41% il mese precedente; 5,72% a fine 2007). Sul totale delle nuove erogazioni di mutui circa i due terzi sono mutui a tasso fisso. Il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese si è collocato all'1,80%, 1,70% il mese precedente e 2,03% a gennaio 2016 (5,48% a fine 2007). Il tasso medio sul totale dei prestiti è risultato pari al 3,16%, toccando il minimo storico (3,21% il mese precedente; 6,18%, prima della crisi, a fine 2007). Le sofferenze nette (cioè al netto delle svalutazioni già effettuate dalle banche con proprie risorse) a fine febbraio 2016 sono pari a 83,1 miliardi di euro rispetto a 83,6 miliardi di gennaio, in diminuzione di



oltre 500 milioni di euro. Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali è risultato pari al 4,60% a febbraio 2016 dal 4,64% di gennaio 2015 (4,93% a fine 2015; 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 2016 è risultato pari a 203 punti base (207 punti base il mese precedente), prima dell'inizio della crisi finanziaria tale spread superava i 300 punti (329 punti % a fine 2007).

## Agenzia delle Entrate

**Le compravendite di abitazioni compiute nel 2015 da persone fisiche avvalendosi di un mutuo con iscrizione di ipoteca sugli immobili acquistati mostrano un tasso di crescita rispetto al 2014 pari al +19,5%**

Le compravendite di abitazioni compiute nel 2015 da persone fisiche avvalendosi di un mutuo con iscrizione di ipoteca sugli immobili acquistati a garanzia del credito (Ntn ip), mostrano un tasso di crescita rispetto al 2014 pari al +19,5% per un totale di circa 190 mila unità, oltre 30 mila in più del 2014. Il capitale complessivamente erogato nel 2015 ammonta a circa 23 miliardi di euro, con un incremento, anche in questo caso, vicino al 20% rispetto a quanto osservato nel 2014. Il capitale medio erogato per singola abitazione è rimasto sostanzialmente invariato rispetto al 2014 e pari a circa 119mila euro. La durata media dei mutui stipulati nel corso del 2015 rimane in linea con il dato dell'anno precedente, 22 anni e mezzo. La quota di abitazioni acquistate da persone fisiche con il ricorso al mutuo ipotecario sale al 45,5%, guadagnando quasi 5 punti percentuali rispetto all'incidenza registrata nel 2014. Si può senz'altro affermare che la ripresa del mercato residenziale nel 2015 sia stata sostenuta in modo rilevante da una cospicua ripresa dell'offerta creditizia e dalla riduzione del suo costo. Infatti, il tasso di interesse medio nazionale, riferito alla prima rata di pagamento del mutuo, è diminuito nel 2015 di oltre mezzo punto percentuale, scendendo a 2,75%. Coerentemente con la diminuzione dei tassi di interesse e la stabilità del capitale erogato medio per unità, risulta significativa la riduzione della rata mensile iniziale che subisce nel 2015 un decremento di circa il 6% rispetto al 2014, con una media nazionale pari a 592 euro.

## Abi

**Il "Fondo di garanzia per la prima casa" è lo strumento pubblico a vantaggio soprattutto delle giovani coppie e registra un vero e proprio boom**

Con oltre 539 milioni di euro di nuovi mutui garantiti dal "Fondo di garanzia per la prima casa", tra febbraio 2015 e febbraio 2016, lo strumento pubblico a vantaggio soprattutto delle giovani coppie registra un vero e proprio boom. L'Abi comunica il dato sottolineando che il Fondo rappresenta un fondamentale esempio di collaborazione tra banche e istituzioni, a disposizione delle famiglie che aspirano ad acquistare l'abitazione principale. L'obiettivo è, infatti, continuare a favorire l'accesso ai mutui attraverso una dotazione da 550 milioni di euro che potrebbe garantire finanziamenti potenziali per 12-15 miliardi di euro. Il Fondo contribuisce all'ulteriore spinta del mercato dei mutui che nel 2015 ha registrato un'impennata del +97% rispetto al 2014, in termini di nuove erogazioni. 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 (fino a 250.000 euro) 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 contratti di lavoro atipico 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.

## 5. I costi di fabbricato residenziale e la produzione nelle costruzioni

### Istat

A febbraio 2016, rispetto al mese precedente, l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni registra un incremento dello 0,3% mentre gli indici di costo del settore segnano una diminuzione dello 0,3%, sia per il tronco stradale con



**Su base annua  
l'indice grezzo  
della produzione  
nelle costruzioni  
aumenta del 5,3%**

tratto in galleria sia per quello senza tratto in galleria; rimane invece invariato l'indice relativo al fabbricato residenziale. Su base annua, a febbraio 2016 l'indice della produzione nelle costruzioni corretto per i giorni lavorativi aumenta dello 0,3% (i giorni lavorativi sono stati 21 contro i 20 di febbraio 2015). Sempre su base annua, l'indice grezzo della produzione nelle costruzioni aumenta del 5,3%. Cresce in misura più lieve anche l'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale (+0,6%), mentre diminuiscono, rispettivamente dell'1,4% e dell'1,8%, gli indici del costo di costruzione di un tronco stradale con tratto in galleria e quello senza tratto in galleria. A febbraio 2016, alla variazione tendenziale dell'indice di costo del fabbricato residenziale contribuiscono l'aumento del gruppo di costo Manodopera (+0,9 punti percentuali) e la diminuzione di quello Materiali (-0,3 punti percentuali). Il contributo maggiore alla diminuzione tendenziale degli indici dei costi di costruzione dei tronchi stradali deriva, sia per il tratto in galleria sia per quello senza galleria, dal calo dei costi dei materiali (rispettivamente -1,3 e -1,9 punti percentuali).

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