

# Informazioni e Tendenze Immobiliari



## In questo numero

- 1. Introduzione**
- 2. International Forum on "Shaping Smarter and More Sustainable Cities: Striving for Sustainable Development Goals"**
  - Unece, Tecnoborsa e Ministero Sviluppo Economico
- 3. Sondaggio Congiunturale sul Mercato delle Abitazioni in Italia**
  - Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate
- 4. Le compravendite e le locazioni**
  - Agenzia delle Entrate e Abi
  - Agenzia delle Entrate
  - Banca d'Italia
  - Solo Affitti
  - Confedilizia
- 5. I mutui**
  - Banca d'Italia
  - Abi
  - Agenzia delle Entrate e Abi
  - Assilea
  - Crif
- 6. La produzione nelle costruzioni**
  - Istat
  - Ance



## 1. Introduzione

Dopo la lunga e ripida discesa, osservata dal 2007, nel 2015 il mercato delle abitazioni è tornato a crescere (+6,5%), confermando e superando il dato positivo dell'anno precedente. L'analisi dell'andamento delle compravendite nelle Regioni italiane mostra una ripresa generalizzata guidata dalla Lombardia, che da sola rappresenta circa un quinto dell'intero mercato nazionale.

Invece, le compravendite riferite al complesso del non residenziale, diversamente da quanto osservato per il settore residenziale, nel corso del 2015 non hanno consolidato i risultati positivi del II e III trimestre, anzi hanno subito un'inversione di tendenza nell'ultimo trimestre dell'anno riportandosi su terreno negativo.

Per quanto riguarda le locazioni, tra le grandi città gli affitti di importo più elevato si pagano a Milano, Roma, Firenze e Bologna. Inoltre, nel 2015 il canone concordato è stato quello più utilizzato tra i nuovi contratti d'affitto stipulati nel nostro Paese, con una percentuale del 53,5% e Grosseto, Bolzano, Asti e Forlì sono le città italiane dove si è fatto maggior ricorso ai contratti di locazione con tale formula.

Quanto ai mutui, sulla base degli ultimi dati ufficiali disponibili relativi ad aprile 2016, l'ammontare complessivo dei mutui in essere delle famiglie ha registrato una variazione positiva di +1,4% nei confronti di fine aprile 2015 – quando già si manifestavano segnali di miglioramento – confermando, anche sulla base dei dati sui finanziamenti in essere, la ripresa del mercato dei mutui.

Da notare che sul totale delle nuove erogazioni di mutui circa i due terzi sono mutui a tasso fisso. Inoltre, gli acquisti di abitazioni tramite mutuo ipotecario ammontano a 193.350 unità e hanno guadagnato quasi un quinto degli scambi rispetto all'anno precedente. Infine, si consolida il progressivo recupero verso i valori pre-crisi, tanto che nell'aggregato dei primi 5 mesi del 2016 fanno segnare un +19,1% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. Infine, si segnala che, complessivamente, circa i 2/3 delle richieste totali sono state presentate da under 44.



**Unece, Tecnoborsa  
e Ministero Sviluppo  
Economico**

## 2. International Forum on "Shaping Smarter and More Sustainable Cities: Striving for Sustainable Development Goals"

A Roma relatori d'eccellenza provenienti dalla comunità internazionale, esperti di gestione del territorio, di politiche ambientali e di telecomunicazioni, si sono incontrati per delineare governance e strategie per lo sviluppo sostenibile incentrato sulle città intelligenti (smart cities)

**Comunicato stampa**

<http://www.tecnoborsa.it/forum-tecnoborsa-unece-2016-comunicato-stampa>

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

## 3. Sondaggio Congiunturale sul Mercato delle Abitazioni in Italia

Nel I trimestre del 2016 è proseguito il miglioramento del mercato immobiliare. La percentuale di operatori che hanno venduto almeno un'abitazione è cresciuta, in connessione con le più favorevoli condizioni della domanda. La quota di chi segnala un calo dei prezzi di vendita si è ancora ridotta e, sulla base delle attese rilevate dall'indagine, continuerebbe a contrarsi anche nel II trimestre dell'anno. Si conferma l'ottimismo degli agenti sull'evoluzione a breve termine del proprio mercato locale e sulle prospettive del mercato nazionale nel prossimo biennio.

**Comunicato stampa**

<http://www.tecnoborsa.it/sondaggio-congiunturale-mercato-abitazioni-italia-aprile-2016>

**Agenzia delle Entrate  
e Abi**

## 4. Le compravendite e le locazioni

Dopo la lunga e ripida discesa, osservata dal 2007, nel 2015 il mercato delle abitazioni è tornato su un sentiero di crescita (+6,5%), confermando e superando il dato positivo dell'anno precedente. Segno positivo anche per il mercato delle pertinenze, con gli scambi di magazzini che segnano un aumento del 3,8% e del 4,5% per gli scambi di box e posti auto. Nel 2015 la superficie media per unità abitativa compravenduta è stata di circa 106 metri quadri, in crescita del 7,4% rispetto al 2014, leggermente più alta nei Comuni non capoluogo (110 mq), rispetto a quelli capoluogo (99 mq). Il valore di scambio delle abitazioni è cresciuto dai 72,1 miliardi di euro registrati nel 2014 ai 76 miliardi del 2015, in aumento del 5,4%. L'analisi dell'andamento delle compravendite nelle Regioni italiane mostra una ripresa generalizzata guidata dalla Lombardia (+9%), che da sola rappresenta circa un quinto dell'intero mercato nazionale. Sul fronte degli incrementi, le Regioni che mostrano i più alti tassi di crescita rispetto al 2014 sono il Veneto (+12,1%), la Toscana e il Friuli Venezia Giulia (+10,8%), e la Basilicata (+10,2%). Seguono la Sardegna (+8%), l'Abruzzo (+7,2%), l'Emilia-Romagna (+6,8%), le Marche (+6,6%), il Piemonte (+4,9%), la Campania (+5,6%), la Sicilia (+4,8%), l'Umbria (+3,9%), la Puglia (+3,3%), la Liguria (+2,9%) e il Lazio (+2,2%). Stabile la Calabria, mentre mostrano un tasso negativo la Valle d'Aosta (-1%) e il Molise (-5,4%). Nel 2015 la superficie media dell'abitazione locata è stata pari a circa 92 mq e il canone annuo medio pari a 60,6 €/mq, in calo del 2,3% rispetto al 2014. Complessivamente, le abitazioni oggetto di nuovo contratto di locazione nel 2015 sono state circa il 6% dello stock potenzialmente disponibile, a cui corrispondono quasi 4,6 miliardi di euro di canone annuo complessivo. Il 60% del mercato riguarda il segmento dei contratti ordinari di lungo periodo, il 18% i contratti ordinari transitori, il 20% quelli a canone concordato e solo il 2% quelli per studenti. Tra le grandi città, gli affitti di importo più elevato si pagano a Milano, Roma, Firenze e Bologna.

**Il valore  
di scambio  
delle abitazioni  
è cresciuto  
dai 72,1 mld  
di euro registrati  
nel 2014 ai 76 mld  
del 2015  
in aumento  
del 5,4%**



## Agenzia delle Entrate

**Il settore non residenziale mostra complessivamente nel 2015 una stagnazione dei volumi di compravendita**

Il settore non residenziale, che comprende i mercati immobiliari del terziario, del commerciale e del produttivo, mostra complessivamente nel 2015 una stagnazione dei volumi di compravendita rispetto al 2014 (-0,1%). In effetti, questo è il risultato di un andamento settoriale piuttosto diversificato. Da un lato, infatti, il settore produttivo perde il 3,5% e il settore terziario chiude l'anno con una perdita dell'1,9%, mentre, dall'altro, fa eccezione il settore commerciale che invece registra un incremento dell'1,9%. Il mercato dei settori terziario, commerciale e produttivo rappresenta il 6,4% dello stock immobiliare complessivo e il 4,6% dell'universo delle transazioni. La disponibilità di dati trimestrali sulle compravendite ha permesso un'analisi delle variazioni tendenziali del settore non residenziale. Risulta evidente come le compravendite riferite al complesso del non residenziale (terziario, commerciale e produttivo), diversamente a quanto osservato per il settore residenziale, nel corso del 2015 non abbiano consolidato i risultati positivi del II e III trimestre, ma anzi abbiano subito un'inversione di tendenza nell'ultimo trimestre dell'anno riportandosi su un terreno negativo. In termini di stock immobiliare, i negozi rappresentano la tipologia edilizia con il numero di unità più elevato tra le tipologie non residenziali (poco più di 2,5 milioni di unità). Le unità nella tipologia negozi rappresentano il 60% dello stock non residenziale, seguono i capannoni, con circa il 18% e gli uffici, con il 15% circa. Considerando le compravendite, si nota che sono ancora i negozi a detenere la quota maggiore di Ntn, ma con un ammontare inferiore alla quota di stock, e pari al 51,6%. Sono, di contro, più elevate, rispetto allo stock, le quote di compravendite degli uffici e dei capannoni, pari rispettivamente a circa il 20% e il 21%. Tale differenza di quote in termini di volume di compravendite e di stock si riflette, ovviamente, sul valore dell'Imi. L'Imi risulta, quindi, più elevato per uffici e capannoni (1,34% e 1,22% rispettivamente) e piuttosto basso per la tipologia negozi (0,87%). Si evidenzia al riguardo che il settore negozi è in ripresa in tutte le aree ad eccezione del Nord-Est, il settore uffici subisce perdite nelle aree del Nord-Est e, in modo più accentuato, al Sud, recuperando rispetto al 2014 al Centro, nelle Isole e al Nord-Ovest; il settore capannoni è invece in calo al Nord e al Sud, mentre fa registrare una buona ripresa nelle aree del Centro e delle Isole. Nel segmento non residenziale, quindi, le unità immobiliari delle tipologie uffici, negozi e capannoni rappresentano, complessivamente, oltre il 90% sia in termini di stock nazionale (93%), sia in termini di volumi di compravendita (92%). Si ritiene pertanto che l'analisi della composizione e della dinamica del mercato immobiliare delle suddette categorie possa fornire una descrizione rappresentativa dell'intero segmento non residenziale. I dati nazionali e per area territoriale mostrano un calo generalizzato dei valori sia per gli uffici, sia per i capannoni e, in modo più accentuato, per i negozi.

## Banca d'Italia

**Nel IV trimestre del 2015 i prezzi delle abitazioni dell'area dell'euro hanno continuato a crescere rispetto al trimestre precedente**

Nel IV trimestre del 2015 i prezzi delle abitazioni dell'area dell'euro hanno continuato a crescere rispetto al trimestre precedente, sospinti soprattutto dai rialzi in Germania e Francia. Benché non emergano segnali generalizzati di sopravvalutazione delle abitazioni, in alcuni paesi caratterizzati da elevati e crescenti livelli di indebitamento delle famiglie (come Belgio, Finlandia e Paesi Bassi), le autorità hanno mantenuto in vigore o annunciato misure macroprudenziali per prevenire e attenuare i rischi. Al di fuori dell'area prosegue la tendenza al rialzo dei prezzi delle abitazioni anche in Svezia e nel Regno Unito, dove le autorità hanno aumentato il coefficiente della riserva di capitale anticiclica rispettivamente a 1,5% e a 0,5%. Nel nostro Paese nel secondo semestre 2015 i prezzi delle abitazioni si sono stabilizzati, dopo aver accumulato una contrazione di quasi il 15% dall'estate del 2011. I prezzi dei nuovi fabbricati sono cresciuti. Il numero di compravendite di abitazioni ha continuato ad aumentare, salendo ai livelli massimi dal 2012; la tendenza ha interessato tutte le principali città. Il rapporto tra prezzi e affitti si è stabilizzato su valori storicamente molto bassi. Anche l'indicatore della capacità delle famiglie di



accedere al mercato immobiliare segnala condizioni particolarmente favorevoli, in ulteriore miglioramento grazie al recupero del reddito disponibile e al basso costo dei prestiti. Nel comparto non residenziale il numero delle compravendite è invece tornato a scendere e i prezzi hanno registrato una lieve diminuzione. Diversi indicatori anticipano un rafforzamento della ripresa del settore delle costruzioni e del mercato immobiliare nei prossimi mesi. In dicembre la produzione nei settori industriali che forniscono i principali input al comparto edile è di nuovo aumentata. Anche i dati più recenti relativi ai permessi di costruire anticipano un incremento dell'attività di costruzione, dopo l'aumento segnato alla fine dello scorso anno. In marzo è proseguito il rialzo dell'indice del clima di fiducia delle imprese del comparto. Sulla base del sondaggio condotto dalla Banca d'Italia, nelle valutazioni delle imprese di costruzione migliorano le condizioni per investire, anche per un allentamento delle restrizioni al credito. Sono migliorate le attese degli agenti immobiliari, sia nel breve sia nel medio termine. Il numero di potenziali acquirenti ha segnato un forte aumento alla fine dello scorso anno; al contempo si è osservata una riduzione sia dei margini di sconto del prezzo finale rispetto all'offerta iniziale, sia dei tempi di vendita. Il miglioramento delle condizioni cicliche del mercato immobiliare dovrebbe riflettersi in una riduzione dei rischi per le banche.

### Solo Affitti

**Il contratto d'affitto con canone concordato si sta facendo sempre più strada in Italia contribuendo a disincentivare i contratti in nero grazie ai risparmi consistenti per inquilini e proprietari**

Con percentuali vicine al 100% sono Grosseto, Bolzano, Asti e Forlì le città italiane dove si ricorre maggiormente ai contratti di locazione con canone concordato. Secondo un'analisi di Solo Affitti, il canone concordato, nel 2015, è stato quello più utilizzato tra nuovi i contratti d'affitto stipulati nel nostro Paese con una percentuale del 53,5%. Il contratto d'affitto con canone concordato si sta facendo sempre più strada in Italia contribuendo a disincentivare i contratti in nero grazie ai risparmi consistenti per inquilini e proprietari. I primi pagano un affitto inferiore a quello di mercato e usufruiscono di detrazioni fiscali ai fini Irpef nel caso in cui l'immobile diventi residenza principale. I proprietari beneficiano di agevolazioni fiscali utilizzando la cedolare secca al 10% anziché quella al 21% prevista per i canoni liberi. Il canone concordato va forte soprattutto nel Centro e Nord Italia, in particolare a Grosseto e Bolzano dove i proprietari di casa ne fanno uso nella quasi totalità dei casi (rispettivamente 98% e 96%), così come ad Asti e Forlì (95% ciascuna). Alte percentuali d'impiego si registrano anche in altre città dell'Emilia Romagna, come Reggio Emilia, Modena e Ferrara (90% ciascuna), Ravenna (85%) e Rimini (80%). Il dato cala lievemente a Firenze e Pescara (75%) mentre nella Capitale risulta pari al 71%. Anche in altri comuni del Centro Italia molti proprietari ricorrono alle agevolazioni previste dal canone concordato: ad Arezzo, Perugia e Pesaro lo utilizzano per il 70% dei nuovi contratti. Al Nord il concordato è frequente a Torino (68%), Bergamo (65%), Pavia (61%), Bologna (58%), Genova e Savona (55% ciascuna). Le prime città del Sud Italia per utilizzo del canone concordato sono Barletta (70%) e Catania (68%) mentre a Catanzaro (40%), Bari (30%), Lecce e Trapani (20% ciascuna) questa tipologia di contratto stenta ancora a decollare. A Milano, Napoli e Vercelli il recente rinnovo degli accordi territoriali, dopo quasi 20 anni, ha riaperto la possibilità per i locatori di utilizzare il canone concordato. Nel capoluogo partenopeo si arriva al 15% dei casi, nel vercellese al 10% e stenta ancora a Milano dove non si va oltre il 5%, anche perché i canoni concordati su alcune aree si discostano troppo dai prezzi di mercato. Il concordato è poco conosciuto anche a Verbania (5%) e Como (4%) mentre a Palermo è del tutto sconosciuto.

### Confedilizia

**Anche per il contratto rent to buy si può applicare il procedimento per convalida di sfratto**

La Commissione Finanze del Senato ha approvato un emendamento che prevede l'applicazione, anche per il contratto di rent to buy, del procedimento per convalida di sfratto. La misura consentirà di risolvere un problema – quello delle garanzie per il proprietario nelle fasi patologiche del rapporto – che Confedilizia aveva segnalato sin dall'introduzione dell'istituto. Si tratta – spiega la



Confederazione della proprietà immobiliare – dei casi in cui il proprietario non riceva più il corrispettivo convenuto per il godimento dell'immobile oppure di quelli in cui, al termine del periodo stabilito, non venga rispettato l'impegno all'acquisto e il conduttore permanga nell'immobile. Confedilizia è grata ai relatori del provvedimento, i senatori Marino e Zeller, per aver dato soluzione ad un problema che ha contribuito fortemente al mancato avvio di uno strumento di cui il mercato immobiliare ha grande necessità.

### Confedilizia

**Ad essere in calo sono soprattutto gli sfratti per morosità**

Dagli ultimi dati del Ministero dell'interno risulta che nel 2015 sono diminuiti sia i provvedimenti di sfratto emessi (-16,58% rispetto al 2014, essendosi ridotti di quasi 13.000 unità), sia gli sfratti eseguiti (-10,44%, quasi 4.000 in meno rispetto all'anno precedente). Nelle grandi città, addirittura, i provvedimenti di sfratto emessi sono diminuiti del 23,78% rispetto al 2014. Lo rileva Confedilizia, precisando che ad essere in calo sono soprattutto gli sfratti per morosità, che sono scesi di oltre 12.000 unità (-18%), raggiungendo una quota che non si toccava da quattro anni.

## 5. I Mutui

### Banca d'Italia

**Ad aprile sono scesi i tassi d'interesse sui finanziamenti erogati nel mese alle famiglie per l'acquisto di abitazioni**

Ad aprile 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 2,66% (2,68% 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 2,57% come nel mese precedente; quelli sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia all'1,46% (1,39% a marzo). I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari allo 0,47% (0,49% nel mese precedente). I tassi di variazione sui dodici mesi dei prestiti al settore privato è risultato pari al 0,4%, alle famiglie all'1,2% e allo -0,6% alle società non finanziarie (a febbraio erano rispettivamente 0,3%, 1,1% e -0,4%).

### Abi

**A maggio 2016 i tassi di interesse sui prestiti si sono posizionati in Italia su livelli ancora più bassi**

A maggio 2016 l'ammontare dei prestiti alla clientela erogati dalle banche operanti in Italia, 1.817,6 miliardi di euro è nettamente superiore, di oltre 138 miliardi, all'ammontare complessivo della raccolta da clientela, 1.679,4 miliardi di euro. A maggio 2016 è risultata positiva la variazione annua, +0,3%, del totale prestiti all'economia (che include le famiglie, le imprese e la Pubblica amministrazione). Sempre a maggio 2016 il totale dei finanziamenti in essere a famiglie e imprese ha presentato una variazione prossima allo zero, pari a -0,04% nei confronti di maggio 2015, migliorativa rispetto al -0,5% registrata il 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 ad aprile 2016, l'ammontare complessivo dei mutui in essere delle famiglie ha registrato un variazione positiva di +1,4% nei confronti di fine aprile 2015 (quando già si manifestavano segnali di miglioramento), 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 1.817,6 miliardi di euro, quelli a famiglie e imprese da 1.279 a 1.405,5 miliardi di euro. A maggio 2016, 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 2,24% toccando il nuovo minimo storico (2,29% 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'1,82% (minimo storico), 1,92% il mese precedente (5,48% a fine 2007). Il tasso medio sul totale dei prestiti è risultato pari al 3,12%, toccando il minimo storico (3,16% 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 aprile 2016 sono pari a 84 miliardi di euro rispetto a 83,1 miliardi



di marzo. Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali è risultato pari al 4,67% ad aprile 2016, 4,58% a marzo 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 maggio 2016 è risultato pari a 204 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 e Abi

**Diminuisce mediamente la rata mensile passando dai 631 euro del 2014 ai 592 euro del 2015**

Gli acquisti di abitazioni tramite mutuo ipotecario ammontano a 193.350 unità, circa il 45% delle abitazioni acquistate da persone fisiche, guadagnando quasi un quinto degli scambi rispetto all'anno precedente. Il capitale complessivo erogato cresce del 19,4%, passando dai 19,3 miliardi di euro del 2014 ai 23 miliardi del 2015. L'area che detiene la maggior quota del capitale è il Nord-Ovest (37%) seguita dal Centro (25%), mentre le Isole registrano la minor quota (6%). Stabili il capitale medio erogato, pari a 119mila euro, e la durata media del mutuo (22,5 anni), mentre continua il calo del tasso d'interesse, che nel 2015 perde ancora 0,65 punti percentuali, portandosi al 2,75%. Grazie a questi fattori, diminuisce mediamente la rata mensile, passando dai 631 euro del 2014 ai 592 euro del 2015.

#### Assilea

**Nel 2014 la norma fiscale che ha ridefinito il trattamento del leasing immobiliare ha influito sulle dinamiche di stipulato portando il comparto a crescere di quasi il 40% sui valori**

Nel 2014, la norma fiscale che ha ridefinito il trattamento del leasing immobiliare ha influito sulle dinamiche di stipulato, portando il comparto a crescere di quasi il 40% sui valori. Nel 2015, lo stipulato immobiliare si stabilizza poco al di sotto dei 4 miliardi di euro. Il trend del 2015, scontando la forte accelerazione dell'anno precedente, registra un segno negativo sia nel numero di contratti (-1,1%) sia nel valore finanziato (-4,7%). La dinamica mensile dei valori di stipulato immobiliare 2015 evidenzia valori particolarmente elevati nei mesi di giugno, luglio e, soprattutto, dicembre (mesi in cui il valore dello stipulato ha raggiunto quasi 550 milioni di euro). Si vede, inoltre, come il valore dell'immobiliare costruito sia stato ogni mese, escluso marzo, di un ammontare maggiore rispetto all'immobiliare da costruire. Tale dinamica ha determinato un peso dello stipulato immobiliare costruito (65,9%), quasi doppio rispetto al peso dell'immobiliare da costruire (34,1%). Con riferimento al totale stipulato leasing immobiliare (costruito e da costruire), il confronto tra i dati del I quadrimestre 2016 e quelli del periodo corrispondente del 2015, mostra risultati positivi per quanto riguarda il numero di contratti stipulati (+4,0%) ma negativi per il valore di stipulato (-4,9%). Si riduce, di conseguenza, l'importo medio finanziato che passa da circa 906 mila euro nel primo quadrimestre 2015 a 828 mila euro nel 2016. La dinamica negativa nei valori è stata interamente dettata dall'andamento dell'immobiliare da costruire (- 3,7% numero contratti e -16,2% valore), a fronte di un trend positivo nel costruito; in questo senso, particolarmente positiva è stata la dinamica del leasing costruito di valore elevato (maggiore di 2,5 milioni di euro), comparto nel quale il tasso di crescita dello stipulato è risultato pari al 16,4%.

#### Crif

**La classe di durata del mutuo compresa tra i 15 e i 20 anni è quella preferita dagli italiani**

Nel mese di maggio il numero di richieste di mutui (inclusi quelli di surroga e sostituzione) inoltrate dalle famiglie italiane agli istituti di credito ha visto una crescita del +3,4% mentre le domande di prestiti (nell'aggregato di prestiti personali e prestiti finalizzati) hanno fatto segnare un +4,1% rispetto al corrispondente mese del 2015. Relativamente ai mutui, si consolida il progressivo recupero verso i valori pre-crisi tanto che nell'aggregato dei primi 5 mesi del 2016 fanno segnare un +19,1% rispetto lo stesso periodo dello scorso anno. Al contempo permane la tendenza degli italiani a richiedere valori più contenuti rispetto al passato, che nel mese di maggio si è attestato a 123.386 euro, nettamente al di sotto dei 135.631 euro del maggio 2009, sia a causa delle favorevoli condizioni di acquisto degli immobili disponibili sul mercato, sia della tendenza da parte delle famiglie a privilegiare soluzioni in cui il peso della rata incida il meno possibile sul reddito disponibile. Senza dimenticare la crescente incidenza delle surroghe, che per



natura si caratterizzano per un importo più contenuto rispetto ai nuovi mutui. Per quanto riguarda la distribuzione per classi di durata, è quella compresa tra i 15 e i 20 anni ad essere la preferita dagli italiani, con il 23,5% del totale. Complessivamente il 66,8% delle richieste di mutuo prevede piani di rimborso superiori ai 15 anni. Infine, l'ultimo aggiornamento del Barometro Crif mette in evidenza come anche nel mese di maggio si riscontri una maggior concentrazione di richiedenti nella fascia di età compresa tra i 35 e i 44 anni (con una quota pari al 36,2% del totale). Complessivamente circa 2/3 delle richieste totali sono state presentate da under 44.

## 6. La produzione nelle costruzioni

### Istat

**L'indice  
destagionalizzato  
della produzione  
nelle costruzioni  
registra un  
aumento del 2,5%**

Ad aprile 2016, rispetto al mese precedente, l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni registra un aumento del 2,5%, mentre gli indici di costo del settore segnano una crescita dello 0,1% per il fabbricato residenziale. Nella media del trimestre febbraio-aprile 2016 l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni diminuisce dello 0,4% rispetto ai tre mesi precedenti. Su base annua, ad aprile 2016 l'indice della produzione nelle costruzioni corretto per gli effetti di calendario aumenta del 3% (i giorni lavorativi sono stati 20 contro i 21 di aprile 2015). Sempre su base annua, l'indice grezzo della produzione nelle costruzioni diminuisce dello 0,6%. L'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale cresce dello 0,7%. Ad aprile 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 (-0,2 punti percentuali).

### Ance

**Torna a crescere il  
settore delle  
costruzioni**

Torna a crescere il settore delle costruzioni, tale ripresa è dovuta principalmente alla spinta della manutenzione straordinaria che, dal 2007 al 2015, ha fatto registrare un incremento degli investimenti del 39%, che ha rappresentato nell'ultimo anno quasi il 70% dell'intera edilizia residenziale. Le stime per il 2015, sempre per quanto concerne manutenzione straordinaria, evidenziano un +3,6%, mentre gli investimenti in nuove abitazioni segnano un calo dell'1,5%. Nel 2016, gli investimenti in costruzioni torneranno a crescere, raggiungendo i 132,5 miliardi.