

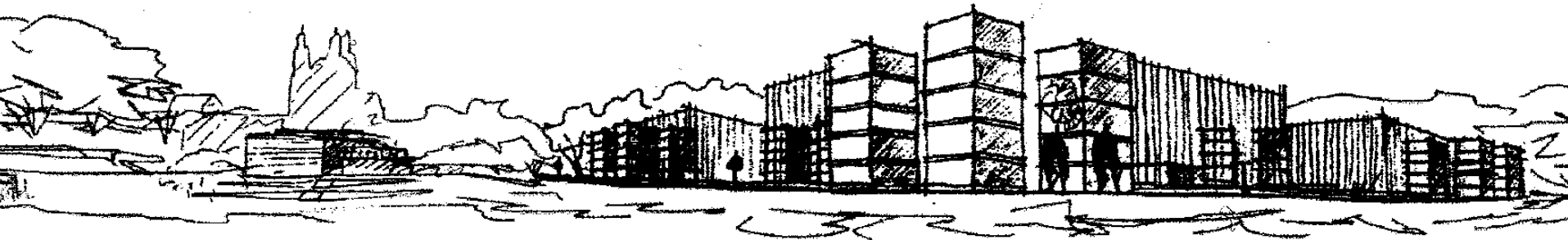


**CSEI**  
**CENTRO**  
**STUDI**  
**ECONOMIA**  
**IMMOBILIARE**

## Report agosto 2010

*Una sintesi mensile dei dati e delle tendenze  
per una panoramica sul mondo immobiliare*

*a cura di Alice Ciani  
Responsabile CSEI*



- 1. Le compravendite**
- 2. Le locazioni**
- 3. I mutui**
- 4. Le ristrutturazioni**

## Censis (1/3)

Dopo il lungo ciclo positivo dell'immobiliare (il decennio 1997-2007, in cui si è arrivati a scambiare più di 800mila alloggi l'anno), le compravendite di abitazioni hanno registrato un sensibile ridimensionamento anche nel nostro Paese (609mila case vendute nel 2009). La tradizionale fiducia delle famiglie italiane nell'investimento nel mattone resta però elevata, tanto da far prevedere per il 2010 un leggero progresso nelle compravendite, stimate dal Censis in 630mila unità residenziali a fine anno (+3,4% rispetto al 2009).

Secondo i dati di una recente indagine del Censis, in questo momento l'investimento in un immobile è considerato il canale preferibile per l'impiego dei risparmi familiari. Il 22,7% degli italiani ritiene che sia questa la forma di utilizzo dei propri risparmi da privilegiare, contro il 21,8% che pensa che i risparmi vadano mantenuti liquidi sul conto corrente e appena l'8,5% che giudica preferibile acquistare azioni e quote di fondi di investimento. C'è comunque un 39,7% di italiani che dichiarano di non avere risparmi da utilizzare.

Sono le famiglie con la persona di riferimento in età centrale, tra 45 e 54 anni, quelle più convinte della solidità del mattone. In questo caso la percentuale di chi lo ritiene l'impiego migliore dei propri risparmi sale al 30,1%.

Pur a fronte di una fiducia così diffusa, gli investimenti dei privati stentano a convogliarsi verso l'economia delle costruzioni e dell'immobiliare, a causa della difficoltà a individuare sul mercato condizioni economiche compatibili con l'entità delle risorse familiari disponibili.

## Censis (2/3)

A dimostrazione di come la domanda potenziale di investimento e la realtà dell'offerta stentino a incontrarsi c'è la questione dei prezzi. L'indagine del Censis evidenzia che la percezione di un calo dei prezzi delle abitazioni in corrispondenza della crisi risulta sempre meno diffusa: era l'opinione del 35,6% degli intervistati in un'analoga indagine del gennaio 2009, era calata al 34,3% a giugno dello stesso anno, ed è ulteriormente scesa prima al 33,6% (gennaio 2010) e poi addirittura al 27,2% nell'ultima rilevazione dell'estate 2010. Il 23,6% del campione ritiene che i prezzi siano al contrario aumentati, il 25,9% che siano rimasti uguali, il 23,3% non è in grado di esprimere una opinione in merito. Anche la tradizionale cura delle famiglie italiane per la qualità della propria abitazione, e quindi la propensione alla spesa nella manutenzione e nella ristrutturazione del proprio immobile, incontrano crescenti difficoltà a tradursi in pratica. Se il 9,8% degli intervistati dichiara di avere in programma una spesa per un intervento migliorativo della propria abitazione (percentuale che sale al 13,7% nella fascia alta di reddito), una quota molto significativa, pari al 17,2%, ammette di averne bisogno ma che in questo momento preferisce rinviare. Da notare che la percentuale delle famiglie che rimandano l'intervento di manutenzione o ristrutturazione della casa sale al 21,3% al Sud (contro il 13,5% del Nord-Est) ed è più elevata tra il ceto medio (19%).

## Censis (3/3)

Risorse familiari, magari di non grande entità ma diffuse, sarebbero quindi pronte a essere convogliate nel settore, ma nel quadro attuale rimangono inutilizzate a causa della mancanza di prodotti immobiliari a prezzi accessibili, della onerosità dei costi di intervento sul patrimonio edilizio, dell'assenza di meccanismi - anche fiscali - che rendano più convenienti gli investimenti, ad esempio per collocare le abitazioni sul mercato dell'affitto. E le famiglie italiane restano in attesa di condizioni più favorevoli.

## Tecnocasa

Secondo Tecnocasa nella seconda parte del 2009 le quotazioni delle abitazioni nelle località turistiche di mare hanno segnalato una diminuzione del 2%. Tra le regioni con il ribasso dei prezzi più sensibile c'è la Basilicata (-8,8%), seguita dalla Sicilia (-7,2%). La Campania ha messo a segno una riduzione del 3,9% e la Puglia del 3,8%. Buona la performance dell'Emilia Romagna (-0,6%). L'analisi per coste vede una diminuzione maggiore per i comuni che si affacciano sul versante Ionico (-5,5%), seguiti da quelli posizionati sul Mar di Sardegna (-2,8%) e sulla Costa Tirrenica (-2,2%). La domanda di seconda casa continua ad orientarsi sui piccoli tagli, da 60-70 mq possibilmente con due camere da letto; apprezzata la presenza di spazi esterni (giardino o terrazzo) e della vista mare. In genere si prediligono immobili non lontano dalle spiagge, per poterle raggiungere senza utilizzare la macchina.

**1. Le compravendite**

**2. Le locazioni**

**3. I mutui**

**4. Le ristrutturazioni**

## Gabetti

Il guadagno da canone locativo nelle varie città italiane oscilla fra il 3 e il 4%. A Milano in media dal bilocale si può ottenere il 3,4% e dal trilocale il 3,2%, a Roma per le due camere il rendimento medio è del 3,5% e scende al 3,3% con un vano aggiuntivo. Questi rendimenti possono essere superati con locazioni a studenti a posto letto, che richiedono tuttavia una gestione più articolata. La locazione rimane una soluzione di grande attualità per i piccoli tagli. Nel difficile contesto economico in atto a livello globale, l'affitto consente di accedere all'utilizzo dell'immobile anche a single, famiglie monoreddito e giovani coppie con lavori precari, che non riescono ad ottenere un mutuo. Sicuramente il parziale spostamento della domanda verso questa soluzione ne spiega in parte il dinamismo. Aumenta l'importanza delle referenze della qualità e delle caratteristiche dell'inquilino. Sono sempre più diffuse peraltro coperture assicurative a tutela delle parti, qualora i conduttori abbiano delle difficoltà nel pagamento degli affitti mensili. La città più cara, in termini di canoni, si conferma Roma. Palermo ha canoni che sono meno della metà di quelli di Milano. I canoni medi, nel primo semestre dell'anno, sono diminuiti in media del 1,1% per i bilocali e dello 0,8% per i trilocali, la tipologia più richiesta dalla famiglia consolidata. Buona tenuta dei monolocali che hanno fatto registrare un +1,5%, una parte delle giovani coppie senza figli si è spostata per necessità verso questa soluzione.

1. Le compravendite
2. Le locazioni
3. I mutui
4. Le ristrutturazioni

## Abi (1/2)

Tra febbraio e giugno 2010, le banche hanno sospeso mutui per 3.2 miliardi di euro a circa 24mila famiglie. La misura è stata applicata a 23.793 contratti di mutuo, per un debito residuo di 3.2 miliardi di euro. La liquidità in più per far fronte alla crisi, ha raggiunto una quota pari a 155 milioni di euro. Ogni famiglia avrà dunque a disposizione in media 6.800 euro in più. Questi i dati del monitoraggio sulla sospensione dei mutui condotto dall'Abi. Nel dettaglio, la soluzione più frequente per le operazioni di sospensione ha riguardato l'intera rata (90% dei casi). La causa più frequente che ha determinato la necessità di ricorrere a questa opportunità nelle posizioni "in bonis" (senza ritardi nei pagamenti) è stata la sospensione dal lavoro o riduzione dell'orario (Cig, mobilità ecc.). Nelle posizioni con ritardo nei pagamenti, invece, la cessazione del rapporto di lavoro subordinato. Dal punto di vista "territoriale", il maggior numero di domande ammesse è al nord con il 58,5%, seguono sud e isole con il 22,2% e il centro al 19,3%. In particolare, l'Accordo sulla sospensione delle rate di rimborso dei mutui siglato lo scorso dicembre tra ABI e Associazioni dei consumatori, è diretto ad offrire uno strumento immediato di aiuto alle famiglie.

## Abi (2/2)

Le caratteristiche principali sono: sospensione per almeno 12 mesi, anche nei confronti dei clienti con ritardi nei pagamenti fino a 180 giorni consecutivi; mutui di importo fino a 150.000 euro accesi per l'acquisto, costruzione o ristrutturazione dell'abitazione principale; clienti con un reddito imponibile fino a 40.000 euro annui, che hanno subito o subiscono nel biennio 2009 e 2010 eventi particolarmente negativi (morte, perdita dell'occupazione, insorgenza di condizioni di non autosufficienza, ingresso in cassa integrazione). L'iniziativa costituisce la misura minima alla quale le banche possono aderire, ferma restando la piena libertà di ciascun istituto di offrire al cliente condizioni migliori rispetto a quanto previsto dall'Accordo. Ad oggi hanno offerto condizioni migliorative 172 banche, rappresentative del 64% del mercato. Il Piano è partito il 1° febbraio e i clienti potranno presentare richiesta per attivare la sospensione fino al 31 gennaio 2011, con riferimento ad eventi accaduti dal gennaio 2009 al 31 dicembre 2010.

## Crif

Secondo Crif nel mese di luglio 2010 la domanda dei mutui ipotecari da parte delle famiglie italiane registra un nuovo significativo calo, segnando un -11% rispetto allo stesso mese del 2009, risultando il quarto mese consecutivo con un segno negativo. Il volume della domanda complessiva dei primi sette mesi del 2010 è sostanzialmente in linea con quella dello stesso periodo del 2008, distaccandosi solo di un modesto 1%; si registra, infatti, un -3% sul 2009, che a sua volta segnava un +4% sul 2008. Analizzando la distribuzione per fasce di durata, cresce la quota parte di domanda di mutui nella classe tra i 20 e i 25 anni, che nei primi 7 mesi del 2010 ha rappresentato quasi il 30% della domanda complessiva. Analizzando la distribuzione delle richieste di mutuo in funzione dell'importo, invece, continua la crescita della quota di domanda nelle classi più elevate (oltre i 150.000 €). Concordemente continua la progressiva crescita dell'importo medio richiesto, che nei primi sette mesi dell'anno supera di poco i 140.000 €, contro i 135.000 € dello stesso periodo dell'anno scorso.

1. Le compravendite
2. Le locazioni
3. I mutui
4. Le ristrutturazioni

## Agenzia delle Entrate

Oltre 280mila richieste di detrazione fiscale del 36% sono state presentate nei primi sette mesi dell'anno.

In totale, il periodo gennaio-luglio chiude con un incremento del 12%.

Lo afferma l'Agenzia delle Entrate che in una nota sottolinea come "dal Nord al Sud dell'Italia, l'andamento dell'agevolazione fiscale, che favorisce il recupero del patrimonio edilizio, continua a crescere costantemente".

Le migliori performance si registrano in Veneto con un +17% e in Calabria con un +14%.

A livello locale si guadagnano la maglia rosa quattro province che hanno ristrutturato il 30% in più rispetto al 2009: sono Vibo Valentia, Prato, Livorno e Padova.

E proprio quest'ultima è la new entry nella speciale classifica del 36%, che vede in gara i capoluoghi italiani.

Padova arriva al decimo posto della top ten a scapito di Vicenza che slitta in undicesima posizione.