

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI

DIREZIONE AFFARI ECONOMICI E CENTRO STUDI

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

Estratto dall'Osservatorio Congiunturale
sull'Industria delle Costruzioni – Luglio 2014

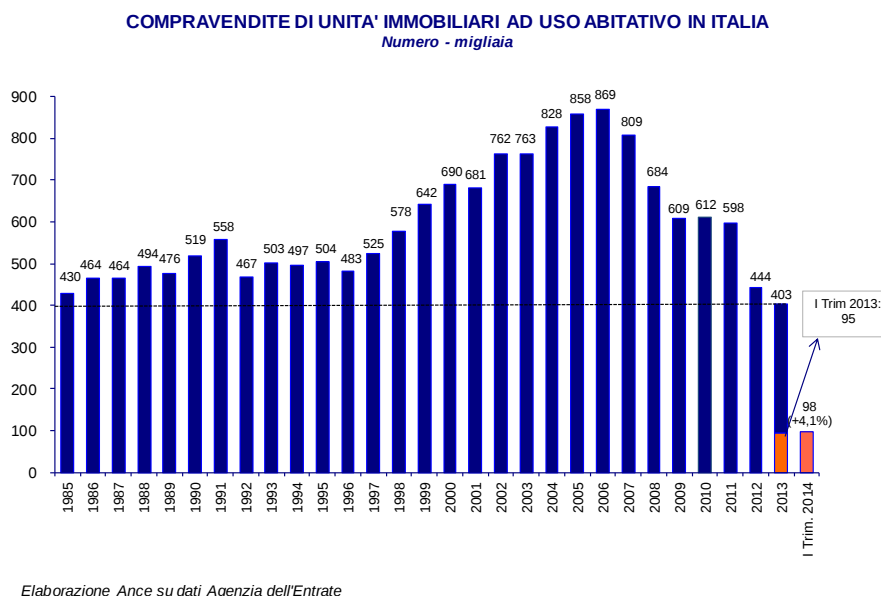
IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

Le compravendite nel settore residenziale in Italia

Il mercato immobiliare residenziale manifesta nel primo trimestre 2014 segnali positivi nelle abitazioni compravendute non solo nelle grandi città ma anche negli altri comuni.

Secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, nei primi tre mesi di quest'anno le compravendite residenziali registrano un aumento del 4,1% rispetto allo stesso periodo del 2013, interrompendo la forte caduta degli anni precedenti (-53,6% dal 2007 al 2013). Si tratta del primo dato positivo dopo otto trimestri consecutivi di cali tendenziali.

Sulla crescita, in parte potrebbe aver inciso l'entrata in vigore dal 1° gennaio 2014, del nuovo regime delle imposte di registro, ipotecaria e catastale¹ che ha reso più conveniente l'acquisto dell'abitazione soprattutto per gli immobili usati. Ciò potrebbe aver indotto gli acquirenti a spostare la stipula degli atti di compravendita all'inizio del 2014.



L'andamento positivo delle compravendite di abitazioni del primo trimestre 2014 è da ascrivere soprattutto alla performance particolarmente positiva dei **comuni capoluogo** in aumento dell'8,8% rispetto al primo trimestre 2013 (-47,2% dal 2007 al 2013).

Anche nei **comuni non capoluogo** si registra una crescita, sebbene più lieve pari all'1,7% rispetto al primo trimestre 2013 (-53,6% dal 2007 al 2013).

¹ Dal 1° gennaio 2014 (art.1 della Tariffa allegata al D.P.R. 131/1986 – cfr. anche l'art. 10 del D.Lgs. 23/2011), per la "prima casa" l'imposta di registro (e non l'IVA) si riduce dal 3% al 2% e le imposte ipotecaria e catastale passano da 366 euro a 100 euro. Per gli altri immobili l'imposta di registro era il 7% a cui andava aggiunto il 3% di imposte ipo-catastali; la nuova normativa prevede invece un'imposta di registro del 9% ed una somma fissa di 100 euro per quelle ipotecarie e catastali.

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO IN ITALIA

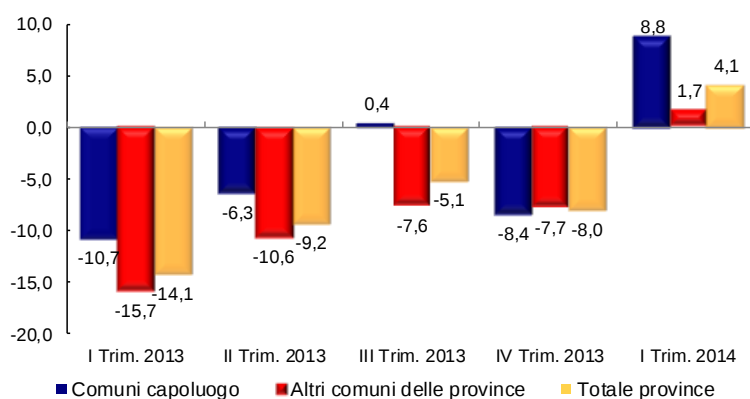
Numero

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	I Trim. 2014	Var. % 2013-2006
Comuni capoluogo	227.682	195.293	180.316	189.564	188.795	141.386	132.122	34.183	
Altri comuni delle province	581.076	488.741	429.140	422.314	409.429	302.632	271.002	64.220	
Totale province	808.828	684.033	609.456	611.878	598.224	444.018	403.124	98.403	
<i>Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente</i>									
Comuni capoluogo	-9,0	-14,2	-7,7	5,1	-0,4	-25,1	-6,6	8,8	-47,2
Altri comuni delle province	-6,2	-15,9	-12,2	-1,6	-3,1	-26,1	-10,5	1,7	-56,2
Totale province	-7,0	-15,4	-10,9	0,4	-2,2	-25,8	-9,2	4,1	-53,6

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO IN ITALIA

Var.% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente



Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

In particolare, nelle **otto maggiori città² italiane continuano e si rafforzano i segnali positivi**. Nel primo trimestre di quest'anno si registra un aumento tendenziale del 10,2% nella media delle metropoli italiane.

Il mercato immobiliare residenziale di Milano, già in ripresa dal terzo trimestre 2013 (+9,4% e +12,8% nel quarto trimestre 2013), registra un ulteriore aumento tendenziale del 3,4% nei primi tre mesi del 2014. Segnali particolarmente positivi provengono dalle città di Bologna (+29,2%), Roma (+21,4%) e Genova (+25,3%). A Firenze nel primo trimestre 2014 il numero di abitazioni compravendute aumenta del 9,7% rispetto ai primi tre mesi dell'anno precedente, confermando i segnali positivi già emersi nell'ultimo trimestre dello scorso anno (+12,7%). Nella città di Torino si rileva una variazione positiva pari al +10,8%.

² L'Agenzia dell'Entrate inserisce in questo gruppo le città di Roma, Milano, Torino, Genova, Napoli, Palermo, Bologna e Firenze.

Di contro, la città di Napoli, non più supportata dall'effetto della dismissione del patrimonio immobiliare pubblico del Comune, evidenzia un'ulteriore flessione del 25,2%. Anche Palermo con -1% conferma il calo delle abitazioni compravendute dei trimestri precedenti.

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO NELLE MAGGIORI CITTA' ITALIANE
Comuni capoluogo

Città	I Trim. 2014 (numero)	Var.% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente						
		2012	2013	I Trim. 2013	II Trim. 2013	III Trim. 2013	IV Trim. 2013	I Trim. 2014
Roma	6.579	-23,6	-7,3	-11,0	-6,7	0,6	-10,7	21,4
Milano	3.738	-23,7	3,4	-4,8	-2,0	9,4	12,8	3,4
Torino	2.292	-22,3	-8,2	-10,1	-4,7	-4,3	-13,6	10,8
Genova	1.415	-26,1	-10,3	-11,0	-15,7	-8,2	-5,3	25,3
Napoli	1.244	-0,8	-15,2	14,3	1,8	-19,7	-42,8	-25,2
Palermo	921	-26,4	-7,0	-8,9	-9,2	-0,1	-8,5	-1,0
Bologna	1.022	-25,0	1,5	-12,4	5,0	16,3	-0,1	29,2
Firenze	882	-25,8	-2,3	-4,0	-11,3	-5,3	12,7	9,7
Totale	18.093	-22,4	-5,5	-7,1	-5,3	-0,4	-8,3	10,2

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO NELLE MAGGIORI CITTA' ITALIANE
Altri comuni della provincia

Città	I Trim. 2014 (numero)	Var.% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente						
		2012	2013	I Trim. 2013	II Trim. 2013	III Trim. 2013	IV Trim. 2013	I Trim. 2014
Roma	2.738	-30,3	-13,7	-22,2	-13,7	-6,2	-11,5	2,6
Milano	5.420	-24,3	-11,1	-21,5	-13,4	-9,6	0,9	5,1
Torino	2.737	-24,4	-10,2	-16,9	-5,9	-7,8	-10,4	6,1
Genova	592	-26,8	-10,2	-14,0	-13,4	-2,3	-9,4	9,9
Napoli	1.907	-18,0	-9,7	-11,4	-8,3	-8,4	-10,6	4,1
Palermo	872	-25,7	-8,7	-12,4	-9,4	-13,8	-0,5	9,8
Bologna	1.138	-24,7	-5,7	-12,9	0,6	-5,7	-5,4	2,1
Firenze	948	-23,7	-8,7	-15,7	-9,8	-5,5	-3,7	7,2
Totale	16.352	-24,9	-10,5	-18,2	-10,3	-8,1	-5,6	5,0

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

Nei comuni di provincia delle otto città, il primo trimestre 2014 risulta contraddistinto da aumenti rilevanti e generalizzati a tutto l'hinterland delle principali città. In media il numero di abitazioni compravendute registra un aumento del 5% rispetto al primo trimestre 2013. In particolare, significativi incrementi delle compravendite ad uso abitativo si rilevano nei comuni della provincia di Genova e Palermo entrambi con tassi di variazione vicini al 10%. Si osserva inoltre, nell'hinterland napoletano una tendenza opposta a quella evidenziata per la città partenopea. Il numero di abitazioni compravendute manifesta un aumento del 4,1% rispetto al primo trimestre 2013, contro il -25,1% della città di Napoli.

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO NELLE MAGGIORI CITTA' ITALIANE - Totale provincia

Città	I Trim. 2014 (numero)	Var.% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente						
		2012	2013	I Trim. 2013	II Trim. 2013	III Trim. 2013	IV Trim. 2013	I Trim. 2014
Roma	9.317	-26,0	-9,4	-15,0	-9,0	-1,7	-10,7	6,2
Milano	9.158	-24,0	-5,8	-15,4	-9,2	-2,8	5,3	4,4
Torino	5.029	-23,5	-9,4	-14,0	-5,4	-6,3	-11,7	8,2
Genova	2.007	-26,4	-10,2	-12,0	-15,0	-6,4	-6,6	20,3
Napoli	3.151	-11,2	-12,1	-0,8	-4,2	-13,2	-26,5	-9,8
Palermo	1.793	-26,1	-7,8	-10,9	-9,4	-7,1	-4,1	4,0
Bologna	2.160	-24,8	-2,8	-12,7	2,5	2,4	-3,3	13,4
Firenze	1.830	-24,7	-5,8	-10,5	-10,5	-5,5	3,7	8,4
Totale	34.445	-23,7	-8,1	-12,9	-7,8	-4,3	-6,8	7,7

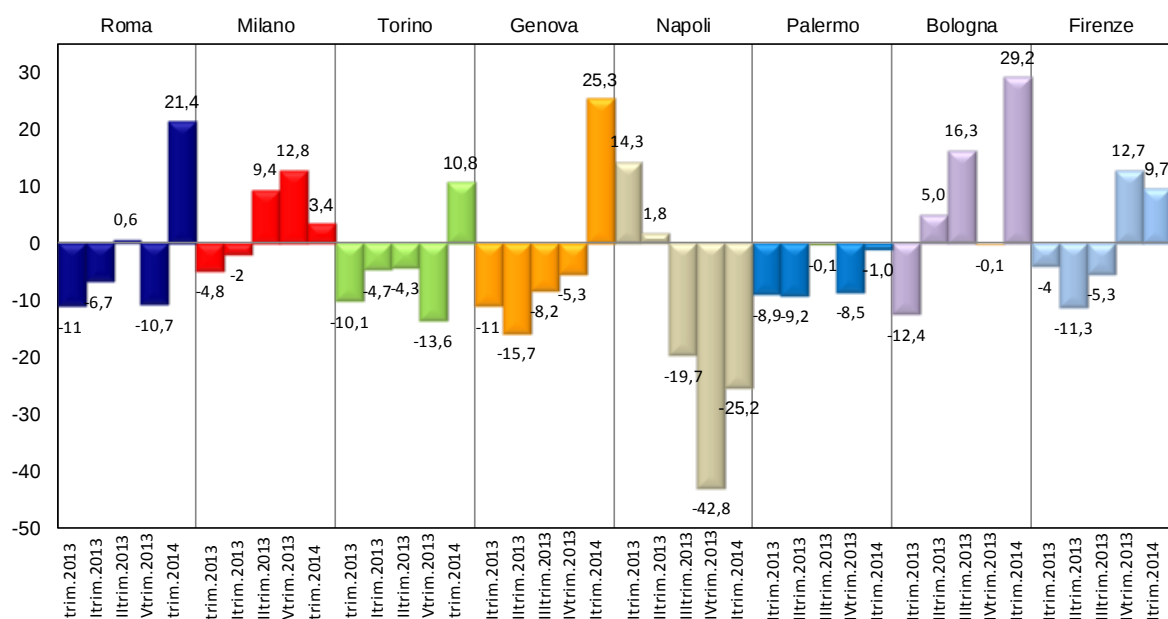
Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

I primi segnali positivi si riscontrano anche nei dati relativi ai mutui erogati alle famiglie per l'acquisto di abitazioni che segnano nel primo trimestre del 2014 una crescita del 9,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, interrompendo la forte caduta degli anni precedenti (-65,7% tra il 2007 ed il 2013).

Questo aumento dell'erogazione dei mutui potrebbe essere collegato, come riportato da Banca d'Italia nell'indagine sul credito bancario nell'area dell'euro nel primo trimestre 2014, alla riduzione dei costi di provvista e alla maggiore concorrenza tra

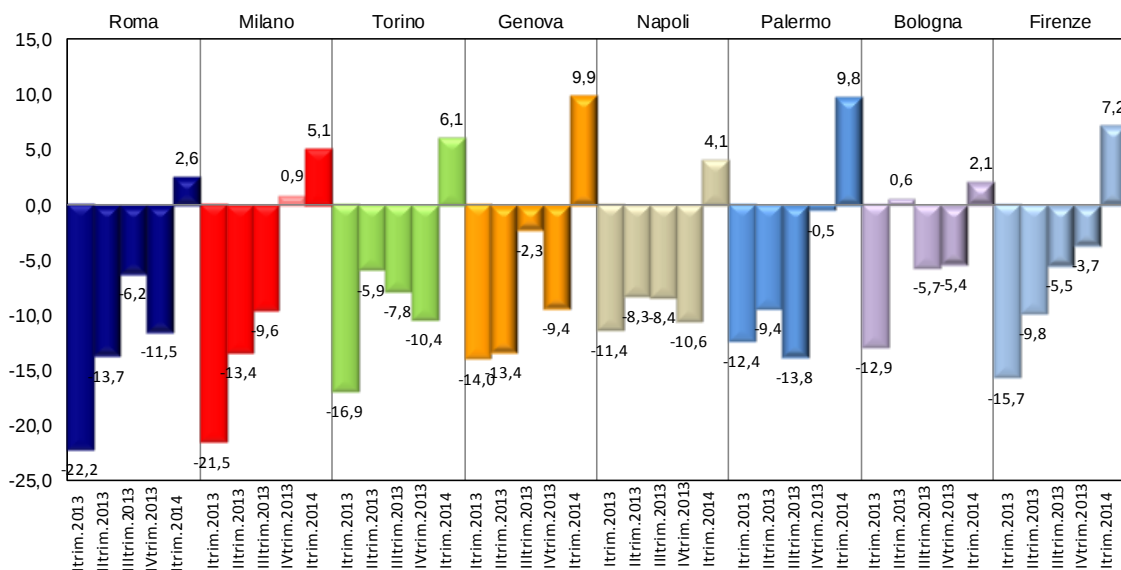
banche, anche straniere, oltre che alla definizione degli strumenti creati da Cassa Depositi e Prestiti per far affluire alle banche liquidità aggiuntiva a media-lunga scadenza finalizzata all'erogazione di nuovi mutui alle famiglie italiane per l'acquisto dell'abitazione (*cf. capitolo credito*).

**COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO NELLE
MAGGIORI CITTA' ITALIANE - Comuni capoluoghi**
Var.% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente



Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

**COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO NELLE
MAGGIORI CITTA' ITALIANE - Altri comuni della provincia**
Var.% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente



Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

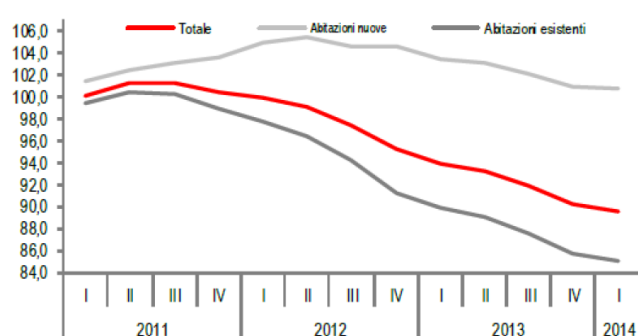
Le prospettive a breve termine del mercato immobiliare residenziale, secondo quanto riportato nell'ultima inchiesta trimestrale condotta in aprile da Banca d'Italia in collaborazione con Tecnoborsa e l'Agenzia delle Entrate presso un campione di 1.400 agenti immobiliari, rimangono ancora deboli, sebbene con qualche segnale di attenuazione. Si ridimensiona, pertanto, il pessimismo degli agenti immobiliari circa le tendenze a breve termine, mentre i giudizi relativi a quelle di medio periodo, ovvero per i prossimi due anni, si confermano nettamente più positivi.

Le tendenze dei prezzi di vendita delle abitazioni

Con riferimento ai prezzi medi delle abitazioni si rilevano ancora variazioni negative, di intensità più contenuta rispetto alla caduta delle compravendite (-53,6% tra il 2007 e il 2013). Secondo Nomisma, nel periodo compreso tra il 2008 ed il 2013, i prezzi medi delle abitazioni, nelle grandi città, hanno subito una riduzione del 16,8% in termini nominali (-24,1% in termini reali) e in quelle intermedie il calo si è attestato al 16,4% in termini nominali (-25% in termini reali).

Anche l'**indice Istat dei prezzi delle abitazioni**, disponibile a partire dal primo trimestre 2010, evidenzia nel periodo compreso tra il primo trimestre 2010 ed il primo trimestre 2014, una diminuzione del 9,9%, sintesi di un aumento dell'1,7% dell'indice dei prezzi delle nuove abitazioni e di una flessione del 14,7% delle abitazioni esistenti.

INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB
I trimestre 2011-I trimestre 2014, indici (base 2010=100)



Fonte: Istat

ANDAMENTO DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente

	Abitazioni nuove	Abitazioni esistenti	Totale
2011	2,7	-0,2	0,8
2012	2,2	-4,9	-2,8
2013	-2,4	-7,1	-5,6
I trim. 2013	-1,3	-8,1	-6,0
II trim. 2013	-2,2	-7,6	-5,9
III trim. 2013	-2,5	-7,2	-5,6
IV trim. 2013	-3,5	-5,3	-4,8
I trim. 2014	-2,6	-5,3	-4,6

Elaborazione Ance su dati Istat

Nel corso del 2013 e nei primi mesi dell'anno in corso, sebbene i prezzi delle nuove abitazioni siano stati caratterizzati da una progressiva diminuzione, il calo risulta, comunque, di entità più contenuta rispetto a quello dell'usato e conferma che la domanda, seppur in un contesto di crisi, continua a prediligere la qualità del costruito.

Secondo Nomisma, i **prezzi medi degli immobili abitativi nelle 13 aree urbane³ registrano nel corso del 2013 una riduzione media in termini nominali del -5,2%** (-6,1% in termini reali) nel confronto con il 2012, a conferma di un trend negativo in atto dal 2009.

³ Le 13 aree urbane sono: Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino e Venezia.

Complessivamente le grandi città, dal picco dei prezzi raggiunto nel primo semestre 2008, hanno subito una riduzione dei prezzi delle abitazioni pari al 16,8% in termini nominali (-24,1% in termini reali). Gli attuali prezzi medi delle abitazioni nelle 13 aree urbane ci riportano ai livelli di metà anni 2000.

PREZZI MEDI NOMINALI DELLE ABITAZIONI NELLE 13 AREE URBANE - (var. % annuali)

	Media 2008	Media 2009	Media 2010	Media 2011	Media 2012	Media 2013
Milano	-0,1	-5,6	-1,4	-0,7	-3,1	-5,1
Roma	4,4	-1,1	-1,4	-1,4	-3,4	-5,6
Napoli	2,2	-4,9	-2,7	-1,4	-3,1	-4,1
Bologna	-1,0	-6,5	-3,4	-2,8	-4,8	-5,1
Torino	2,3	-2,9	-0,1	-0,7	-3,9	-5,6
Bari	6,7	-0,1	-1,3	-0,3	-1,9	-5,2
Cagliari	8,7	1,0	-0,8	-0,9	-3,2	-5,3
Catania	3,5	-3,1	-1,5	-1,5	-2,8	-5,3
Firenze	1,6	-5,4	-3,5	-3,8	-5,9	-5,7
Genova	6,7	-2,3	-2,8	-1,7	-3,7	-5,1
Padova	3,4	-3,7	-3,3	-1,0	-3,9	-5,7
Palermo	4,8	-1,7	-1,4	-0,9	-2,9	-5,4
Venezia città	0,7	-5,5	-1,8	-2,4	-3,7	-4,6
Venezia Mestre	1,0	-5,8	-3,6	-3,4	-5,5	-4,9
Media 13 aree urbane	2,6	-3,8	-2,1	-1,7	-3,8	-5,2

Elaborazione Ance su dati Nomisma

PREZZI MEDI REALI DELLE ABITAZIONI NELLE 13 AREE URBANE - (var. % annuali)

	Media 2008	Media 2009	Media 2010	Media 2011	Media 2012	Media 2013
Milano	-3,4	-6,1	-2,9	-3,6	-5,8	-6,0
Roma	0,9	-1,6	-2,9	-4,2	-6,1	-6,5
Napoli	-1,2	-5,4	-4,2	-4,3	-5,8	-5,0
Bologna	-4,2	-7,0	-4,8	-5,5	-7,4	-5,9
Torino	-1,1	-3,4	-1,6	-3,5	-6,6	-6,5
Bari	3,1	-0,6	-2,8	-3,1	-4,6	-6,1
Cagliari	5,1	0,5	-2,3	-3,7	-5,9	-6,2
Catania	0,1	-3,6	-3,0	-4,4	-5,5	-6,2
Firenze	-1,8	-5,9	-4,9	-6,6	-8,5	-6,6
Genova	3,1	-2,7	-4,3	-4,5	-6,4	-6,0
Padova	0,0	-4,2	-4,8	-3,8	-6,5	-6,6
Palermo	1,3	-2,2	-2,9	-3,7	-5,6	-6,3
Venezia città	-2,7	-6,0	-3,3	-5,2	-6,4	-5,5
Venezia Mestre	-2,3	-6,2	-5,0	-6,1	-8,1	-5,8
Media 13 aree urbane	-0,8	-4,3	-3,6	-4,5	-6,4	-6,1

Elaborazione Ance su dati Nomisma

Con riferimento alle **13 aree intermedie**⁴, nel corso del 2013, le quotazioni medie delle abitazioni mostrano un'ulteriore flessione del 3,7% in termini nominali su base annua (-4,3% in termini reali), leggermente inferiore a quanto osservato nell'anno precedente. Il 2013 rappresenta il sesto anno consecutivo in cui i valori di compravendita risultano in flessione, portando ad una riduzione complessiva del 16,4% in termini nominali (-25% in termini reali).

Le previsioni di Nomisma, nel biennio 2014-2015 sono di ulteriori flessioni dei valori di compravendita, più intensi nel 2014 e meno marcati nel 2015. Nel dettaglio, nel 2014 i prezzi delle abitazioni dovrebbero flettere mediamente di circa il 4,6%, mentre nel 2015 il calo dovrebbe risultare più contenuto, di circa un punto percentuale e solo a partire dal 2016 si tornerà a registrare un segno positivo, sebbene di entità decisamente contenuta (circa +1%).

⁴ Le 13 aree intermedie sono: Ancona, Bergamo, Brescia, Livorno, Messina, Modena, Novara, Parma, Perugia, Salerno, Taranto, Trieste e Verona.

PREZZI MEDI NOMINALI DELLE ABITAZIONI NELLE 13 AREE INTERMEDIE - (var. % annuali)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Ancona	-2,9	-3,0	-2,0	-2,7	-5,6	-4,4
Bergamo	-3,4	-2,4	-1,4	-1,0	-3,1	-2,6
Brescia	-4,1	-6,1	-3,4	-0,6	-5,0	-3,1
Livorno	0,2	-4,4	-2,5	-4,8	-3,1	-3,2
Messina	-3,6	-2,6	-0,8	-1,5	-4,2	-3,8
Modena	-4,0	-3,9	-3,6	-3,6	-5,0	-3,9
Novara	0,3	-3,8	-0,9	-3,3	-2,9	-2,6
Parma	-1,3	-2,3	-1,0	-1,1	-3,6	-3,6
Perugia	-2,6	-3,7	-1,0	-2,7	-4,7	-4,6
Salerno	-1,6	-3,6	-2,1	-1,2	-4,5	-3,4
Taranto	-2,4	-2,5	-1,0	-1,2	-3,9	-4,4
Trieste	-2,0	-4,5	-1,0	-2,6	-5,1	-4,6
Verona	-3,0	-2,5	-1,1	-2,4	-3,1	-3,8
Media 13 aree intermedie	-2,4	-3,5	-1,8	-2,2	-4,2	-3,7

Elaborazione Ance su dati Nomisma

PREZZI MEDI REALI DELLE ABITAZIONI NELLE 13 AREE INTERMEDIE - (var. % annuali)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Ancona	-4,3	-4,3	-4,1	-5,6	-7,6	-5,0
Bergamo	-4,8	-3,7	-3,5	-4,0	-5,1	-3,2
Brescia	-5,5	-7,4	-5,4	-3,6	-7,0	-3,7
Livorno	-1,3	-5,7	-4,6	-7,6	-5,2	-3,8
Messina	-5,0	-3,9	-2,9	-4,5	-6,2	-4,4
Modena	-5,4	-5,2	-5,7	-6,5	-7,1	-4,5
Novara	-1,1	-5,1	-3,0	-6,2	-4,9	-3,2
Parma	-2,7	-3,7	-3,1	-4,1	-5,7	-4,2
Perugia	-4,0	-5,0	-3,1	-5,6	-6,8	-5,2
Salerno	-3,0	-4,9	-4,2	-4,1	-6,5	-3,9
Taranto	-3,8	-3,8	-3,1	-4,1	-5,9	-5,0
Trieste	-3,4	-5,8	-3,1	-5,6	-7,1	-5,1
Verona	-4,4	-3,8	-3,2	-5,4	-5,1	-4,4
Media 13 aree intermedie	-3,8	-4,8	-3,9	-5,1	-6,2	-4,3

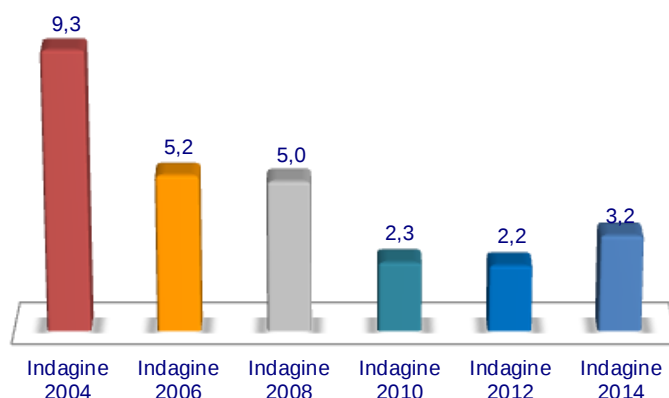
Elaborazione Ance su dati Nomisma

L'Indagine Tecnoborsa 2014: le famiglie italiane e il mercato immobiliare.

Tecnoborsa come di consueto, con cadenza biennale, effettua un'indagine presso un campione di famiglie italiane per monitorare l'andamento del mercato immobiliare.

Dai risultati dell'indagine, svolta dal 28 gennaio al 10 febbraio 2014, emerge che il 3,2% degli intervistati dichiara di aver intenzione di acquistare un'abitazione nel biennio 2014-2015. Dal confronto con le precedenti indagini, si rileva un **aumento della quota di chi ha intenzione di comprare un'abitazione**. Nell'Indagine del 2012 la stessa intenzione era espressa dal 2,2% delle famiglie intervistate.

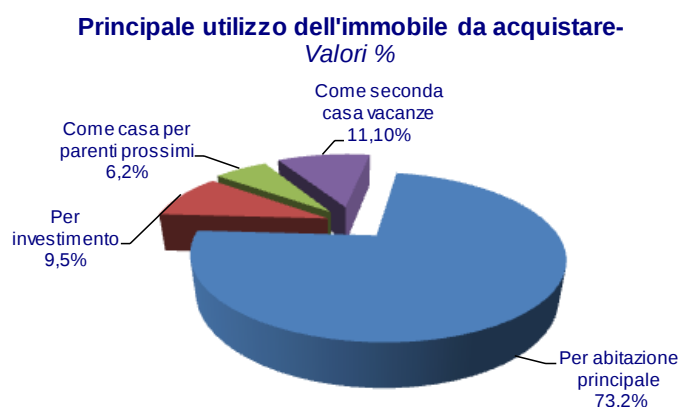
Intenzione di acquistare un'abitazione - Valori %



Elaborazione Ance su dati del Centro Studi sull'Economia Immobiliare-CSEI
Tecnoborsa- Indagine 2014 presso le famiglie italiane

Le famiglie che acquisterebbero un'abitazione nel biennio 2014-2015 sono guidate prevalentemente dalla necessità di avere una casa propria o dall'esigenza di migliorare la propria condizione abitativa (per il 73,2% delle famiglie intervistate). Seguono, con l'11,6%, le famiglie che hanno indicato come motivazione di acquisto la seconda casa per le vacanze, il 9,5% dichiara la volontà di investire nell'abitazione il proprio capitale (9,5%) ed infine il 6,2% motiva l'acquisto di una seconda casa per i parenti prossimi.

Rispetto alle precedenti indagini del 2012 e del 2010 emerge una crescita della quota di coloro che vorrebbero acquistare un'abitazione principale; di contro, diminuisce la percentuale di chi pensa di comprarne una per i parenti prossimi, mentre per quanto concerne le altre due motivazioni la situazione rimane pressoché invariata.



*Elaborazione Ance su dati del Centro Studi sull'Economia Immobiliare-CSEI
Tecnoborsa- Indagine 2014 presso le famiglie italiane*

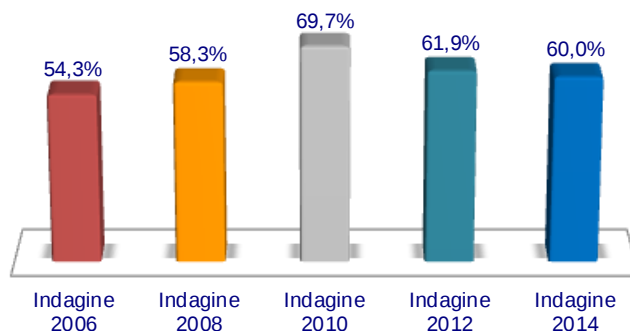
Il 60% delle famiglie che ha acquistato un'abitazione nel biennio 2012-2013, dichiara di aver fatto ricorso a un finanziamento o a un mutuo, valore leggermente inferiore a quello indicato nell'indagine 2012 e nettamente più basso rispetto all'indagine del 2010 (69,7%). Su questa riduzione pesa sicuramente la forte restrizione delle banche nell'erogazione dei mutui alle famiglie per l'acquisto dell'abitazione.

Come per il biennio precedente, la richiesta di un mutuo proviene soprattutto da famiglie in cui l'età del capofamiglia è tra i 25 ed i 54 anni, specie impiegati e operai. Quanto ai canali utilizzati per reperire il finanziamento, dalle risposte fornite dal campione intervistato è risultato che l'82,2% si è recato presso la propria banca, a dimostrazione di un elevatissimo grado di fidelizzazione del rapporto bancario ed il 16,1% si è rivolto ad altre banche.

Da un'analisi della quota di mutuo acceso rispetto al prezzo del bene acquistato è emerso che il 3,1% dei richiedenti ha ottenuto un prestito che copre fino al 20% del costo del bene; il 12,8% dal 21% al 40%; il 26,2% dal 41% al 60%; il 15,2% dal 61% all'80% e solo il restante 2,8% ha ottenuto un mutuo che copre l'80% del prezzo pagato per l'abitazione.

Famiglie che hanno fatto ricorso ad un mutuo per l'acquisto di un immobile

Valori %



Elaborazione Ance su dati del Centro Studi sull'Economia Immobiliare-CSEI
Tecnoborsa- Indagine 2014 presso le famiglie italiane

La domanda abitativa rimane elevata

In Italia si evidenzia ancora una **domanda abitativa elevata**, sostenuta dalla crescita della popolazione e soprattutto dal numero di famiglie. La popolazione, tra il 2004 e il 2011, è cresciuta dell'1,6%. Il ritmo di crescita delle famiglie è stato più sostenuto: nello stesso periodo sono aumentate del 9%, crescendo mediamente di circa 316.000 unità l'anno.

A fronte del forte aumento del numero delle famiglie, si è invece assistito a una progressiva e significativa riduzione delle abitazioni messe in cantiere, che secondo i dati Istat sui permessi di costruire, risultano diminuite del 59%.

Tra il 2004 ed il 2011, pertanto, a fronte di una crescita media annua delle famiglie di 316.000 unità, risultano messe in cantiere, mediamente ogni anno, 228.000 abitazioni.

Dal confronto tra abitazioni messe in cantiere e nuove famiglie, emerge pertanto **un indicatore di fabbisogno potenziale complessivo di circa 700.000 abitazioni**.

CONFRONTO FRA IL NUMERO DELLE ABITAZIONI E LA VARIAZIONE DEL NUMERO DELLE FAMIGLIE IN ITALIA

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	totale 2004-2011	Media 2004-2011
Abitazioni (a)	301.558	310.978	295.201	281.740	219.143	163.427	131.184	123.499	1.826.730	228.341
Nuove famiglie (b)	434.502	289.766	307.040	375.075	358.715	263.842	270.751	229.870	2.529.561	316.195
Saldo (a)-(b)	-132.944	21.212	-11.839	-93.335	-139.572	-100.415	-139.567	-106.371	-702.831	

Elaborazione Ance su dati Istat