

# QEI

## Quaderni di ECONOMIA IMMOBILIARE

2008

PERIODICO  
SEMESTRALE DI  
TECNOBORSA

**Indagine Tecnoborsa 2008**  
**Transazioni effettuate e mutui**

**Indagine Tecnoborsa 2008**  
**Transazioni previste**

**Finanziaria 2008**  
**Norme sulla casa**

**Banca d'Italia**  
**Mutui e cicli immobiliari**

9

# QUEI

**“La forma  
dell’architettura  
è ghiaccio,  
forma solida  
dell’acqua.  
L’acqua ne  
è la vera sostanza  
e il sentimento”**



*Giannandrea Iacobucci*



Gennaio/Giugno 2008  
n. 9 - Anno V

## **QEI - Quaderni di Economia Immobiliare** **Periodico semestrale di Tecnoborsa**

**DIRETTORE RESPONSABILE**

Maria Annunziata Scelba

**COMITATO EDITORIALE**

Giampiero Bambagioni

Giovanni Chessa

Ettore Troiani

**Direzione, redazione e amministrazione**  
**Tecnoborsa S.C.p.A.**

*Sede legale:* Via de' Burrò 147 - 00186 Roma

*Sede operativa:* Via Capitan Bavastro 116 - 00154 Roma

Telefono (+39) 0657300710

Telefax (+39) 0657301832

info@tecnoborsa.com

www.tecnoborsa.it

*Pubblicazione depositata per la protezione  
della proprietà scientifica e letteraria.*

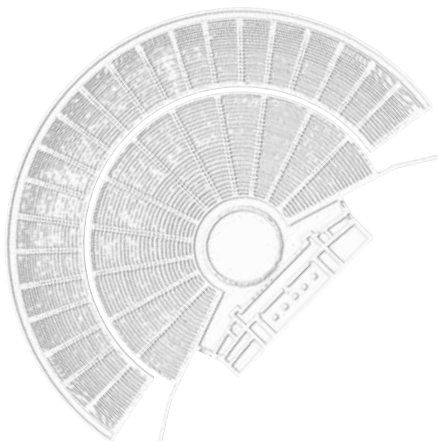
*Ogni diritto è riservato. La riproduzione degli articoli,  
anche parziale, è permessa solamente citando la fonte.*

*L'Editore e gli autori della presente pubblicazione  
non possono assumere alcuna responsabilità  
conseguente a perdite subite da terzi in quanto  
derivate dall'uso o dal mancato uso dei testi  
o del materiale ivi contenuto.*

*L'Editore è a disposizione per eventuali diritti di terzi.*

### **Registrazione**

Registrazione Tribunale di Roma  
del 29 maggio 2003 n° 254/2003



**PROGETTO GRAFICO E IMPAGINAZIONE**

ATON Immagine e Comunicazione S.r.l. - Roma

Monica Macchiaioli

**STAMPA**

ATON Immagine e Comunicazione S.r.l. - Roma



**Tecnoborsa** è una società consortile per azioni istituita dal sistema delle Camere di Commercio per contribuire allo sviluppo, alla regolazione, alla trasparenza e alla ricerca nel campo dell'economia immobiliare italiana e internazionale.

Pertanto, **Tecnoborsa** è un ente istituzionale senza fini di lucro e vuole essere un mezzo per regolare il mercato immobiliare nazionale attraverso lo sviluppo di sistemi, strumenti e linee guida atti a favorire l'interazione di tutti i soggetti che raffigurano l'intero panorama della domanda e dell'offerta in Italia.

La stessa compagine societaria di **Tecnoborsa** dimostra la sua forte vocazione di rappresentanza e, ad oggi, annovera 31 soci, di cui 25 espressione del sistema delle Camere di Commercio, unitamente ad altri organismi:

- Borsa Immobiliare di Napoli S.r.l.
- Camere di Commercio di:  
Ancona, Ascoli Piceno, Bari, Brescia, Brindisi, Como, Cosenza, Macerata, Matera, Milano, Novara, Parma, Perugia, Pescara, Pisa, Ravenna, Reggio Calabria, Rieti, Rimini, Roma, Terni
- Confedilizia
- FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali
- Geo.Val. - Geometri Valutatori Esperti
- Immobilcredit Srl
- Progetto Europa Associates Srl
- Regione Lazio
- Unioncamere Regionale Lazio
- Unioncamere Molise
- Unione Nazionale delle Camere di Commercio

In linea con la propria *mission* e per consolidare le funzioni di analisi e approfondimento, **Tecnoborsa** ha istituito il proprio Centro Studi sull'Economia immobiliare – CSEI, un nucleo di studio che cura la rilevazione, l'elaborazione e la diffusione di dati di importanza strategica per la pianificazione e l'attuazione di scelte nella sfera della politica economica, urbanistico-edilizia, creditizia e fiscale. Annualmente viene realizzata l'Indagine sul mercato immobiliare e le famiglie italiane. L'attività di **Tecnoborsa** è supportata da un Comitato Tecnico-Scientifico rappresentativo di tutti i maggiori soggetti esperti in materia che, in particolare, contribuisce alla realizzazione del "Codice delle Valutazioni Immobiliari - *Italian Property Valuation Standard*", un vero e proprio strumento di lavoro per gli operatori del settore. Attraverso i QEI - Quaderni di Economia Immobiliare, **Tecnoborsa** si propone, dunque, di affrontare da vicino temi, indagini, normative e processi, per ampliarne la circolazione e la conoscenza ma sempre in chiave di trasparenza e regolazione, per creare e accrescere una nuova cultura in ambito immobiliare, anche a livello internazionale.

## **COMITATO TECNICO-SCIENTIFICO TECNOBORSA**

- ▶ ABI - Associazione Bancaria Italiana
- ▶ Agenzia del Territorio - Ministero dell'Economia e delle Finanze
- ▶ ASPESI - Associazione Nazionale tra Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare
- ▶ CENSIS - Centro Studi Investimenti Sociali
- ▶ CONFEDILIZIA - Confederazione Italiana della Proprietà Edilizia
- ▶ Consiglio Nazionale Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori
- ▶ Consiglio Nazionale dei Geometri
- ▶ Consiglio Nazionale degli Ingegneri
- ▶ Consiglio Nazionale dei Periti Industriali
- ▶ FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali
- ▶ Geo.Val - Geometri Valutatori Esperti
- ▶ INU - Istituto Nazionale di Urbanistica
- ▶ ISMEA - Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare
- ▶ Ministero dello Sviluppo Economico
- ▶ Ministero dell'Economia e delle Finanze-Dipartimento del Tesoro
- ▶ UNI - Ente Nazionale Italiano di Unificazione
- ▶ UNIONCAMERE - Unione Italiana delle Camere di Commercio
- ▶ Università Commerciale Luigi Bocconi - Newfin
- ▶ Università Luiss Guido Carli

## SOMMARIO

|   |    |
|---|----|
| PRESENTAZIONE .....   | 8  |
| <br>  |    |
| I - L'INDAGINE <b>TECNOBORSA</b> 2008:<br>LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE -<br>TRANSAZIONI EFFETTUATE E MUTUI ..... | 10 |
| 1. Introduzione .....   | 11 |
| 2. Le transazioni immobiliari effettuate negli ultimi due anni .....  | 12 |
| 2.1. Le compravendite effettuate .....  | 13 |
| 2.2. Le locazioni effettuate .....  | 20 |
| 3. Il ricorso ai mutui .....  | 20 |
| 4. Conclusioni .....  | 24 |
| <br>  |    |
| II - L'INDAGINE <b>TECNOBORSA</b> 2008:<br>LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE -<br>TRANSAZIONI PREVISTE .....          | 26 |
| 1. Introduzione .....   | 27 |
| 2. Le transazioni immobiliari previste nei prossimi due anni .....  | 28 |
| 2.1. Le compravendite previste .....  | 28 |
| 2.2. Le locazioni previste .....  | 31 |
| 3. Conclusioni .....  | 33 |
| <br>  |    |
| III - LEGGE FINANZIARIA 2008: LE NOVITÀ PIÙ IMPORTANTI PER LA CASA .....  | 34 |
| Introduzione .....  | 35 |
| Maggiore detrazione ICI per la prima casa (Art. 1, commi 5, 7, 8 e 287) .....   | 35 |
| Possibile ICI agevolata per le fonti rinnovabili dal 2009 (Art. 1, comma 6, lett. a) .....  | 36 |
| ICI ridotta per il coniuge non assegnatario (Art. 1, comma 6, lett. b) .....  | 37 |
| Nuove detrazioni IRPEF per gli inquilini (Art. 1, commi 9 e 10) .....   | 37 |
| Non tassati i redditi fondiari fino a 500 euro (Art. 1, commi 13 e 14) .....  | 38 |
| Eliminata la tassa occulta sulla prima casa (Art. 1, comma 15, lett. a, n. 4, lett. b e comma 16) .....                           | 38 |
| Detrazioni IRPEF e IVA ridotta per le ristrutturazioni fino al 2010 (Art. 1, commi 17, 18 e 19) .....                             | 38 |
| Detrazioni IRPEF sul risparmio energetico fino al 2010 (Art. 1, commi 20-24 e 286) .....  | 39 |

|   |    |
|---|----|
| Trasferimenti di immobili in piani urbanistici particolareggiati (Art. 1, commi 25-28) . . .                                | 41 |
| Interessi passivi delle società immobiliari (Art. 1, comma 35) . . . . .  | 41 |
| Commissione di studio sulle immobiliari (Art. 1, comma 36) . . . . .  | 41 |
| Possibilità di estromettere gli immobili strumentali (Art. 1, comma 37) . . . . .   | 41 |
| Interpretazione autentica sugli ammortamenti (Art. 1, commi 81 e 82) . . . . .  | 42 |
| Rivalutazione terreni edificabili, riaperti i termini (Art. 1, comma 91) . . . . .  | 42 |
| Imposta sostitutiva sui mutui più rigorosa (Art. 1, commi 160) . . . . .  | 42 |
| Persona fisica responsabile nelle compravendite IVA (Art. 1, comma 164) . . . . .   | 43 |
| Detrazione mutui più vantaggiosa (Art. 1, comma 202) . . . . .  | 43 |
| Detrazione IRPEF per le residenze universitarie (Art. 1, comma 208) . . . . .   | 44 |
| Nuove aree per l'edilizia sociale (Art. 1, commi 258 e 259) . . . . .   | 44 |
| Valore normale (Art. 1, comma 265) . . . . .  | 45 |
| Obbligo di voltura catastale (Art. 1, comma 276) . . . . .  | 45 |
| Certificazione e risparmio energetico ai fini del rilascio del permesso di costruire<br>(Art. 1, commi 288 e 289) . . . . . | 46 |
| Mutui per il recupero dei centri storici (Art. 1, commi 322-324) . . . . .  | 46 |
| Modifiche al regime delle SIIQ (Art. 1, comma 374) . . . . .  | 46 |
| Indennità di esproprio aree edificabili (Art. 2, commi 89 e 90) . . . . .   | 46 |
| Certificazione enrgetica ai fini del rilascio del certificato di agibilità (Art. 2, commi A 282) . . .                      | 47 |
| Residenze destinate alla locazione (Art. 2, commi 285-287) . . . . .  | 47 |
| Per i contratti agevolati anche ICI azzerata (Art. 2, comma 288) . . . . .  | 47 |
| La <i>Class Action</i> (Art. 2, commi 445 - 449) . . . . .  | 47 |
| Portabilità ed estinzione anticipata dei mutui ipotecari (Art. 2, commi 450 e 451) . . . . .                                | 49 |
| Aiuti per i mutui (Art. 2, commi 475 - 480) . . . . .   | 49 |
| <br>  |    |
| <b>IV - MUTUI E CICLO DEL MERCATO IMMOBILIARE:</b>  |    |
| <b>CHE COSA È CAMBIATO DAGLI ANNI NOVANTA?</b> . . . . .  | 50 |
| 1. Introduzione . . . . .   | 51 |
| 2. Quante e quali famiglie hanno un mutuo? . . . . .  | 53 |
| 3. Il peso del debito . . . . .   | 60 |
| 4. Conclusioni . . . . .  | 65 |
| <br>  |    |
| <b>I NUMERI PUBBLICATI</b> . . . . .  | 66 |



# Presentazione

a cura di Valter Giammaria  
*Presidente Tecnoborsa*



*Valter Giammaria,  
 Presidente Tecnoborsa*

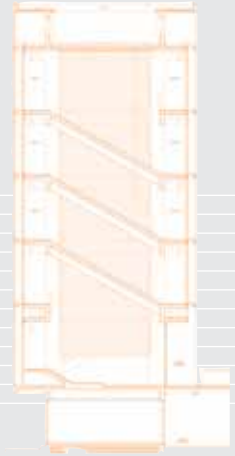
**Il presente Quaderno di Tecnoborsa cade proprio in** apertura di un nuovo ciclo del mercato immobiliare italiano, già precedentemente annunciato nel corso del 2007 ma ormai decisamente conclamato. A suffragio di ciò, giungono i dati dell'Indagine annuale di **Tecnoborsa** sulle famiglie italiane e il mercato immobiliare che analizzano come sempre – a livello nazionale – i mutui, le transazioni effettuate nel biennio appena trascorso e quelle previste per il biennio in corso, confortati dalle scelte, le motivazioni e gli orientamenti di quelli che sono i soggetti più attivi del nostro mercato immobiliare: le famiglie. Trattandosi della fine di un importante ciclo e forte dell'accumulazione dei dati delle Indagini precedenti, **Tecnoborsa** ha condotto l'analisi dei risultati 2008 attraverso un confronto puntuale e serrato con gli ultimi sei anni, anche a livello previsionale. I dati più rilevanti e significativi emersi indicano che chi acquista un immobile lo fa più che mai per una reale necessità abitativa – e il fattore di cui si tiene maggiormente conto è, in assoluto, il prezzo – mentre chi vende è spinto, soprattutto, dal bisogno di liquidità. Sostanzialmente, dopo il blocco delle compravendite che ha caratterizzato gran parte degli anni '90 e la crescita esponenziale che si è verificata nell'ultimo decennio, il mercato immobiliare italiano si sta ora assestando su una nuova stabilità. Inoltre, il nuovo QEI presenta un estratto della Legge Finanziaria 2008, riguardante tutti gli articoli direttamente inerenti le più importanti norme sulla proprietà immobiliare. Di particolare rilievo, quest'anno, sono le agevolazioni per la casa con sconti fiscali per l'abitazione principale sia per i proprietari che per gli affittuari – in particolare se studenti – e, per la prima volta, viene istituita la *class action* ovvero l'azione collettiva risarcitoria come strumento di tutela dei consumatori e degli utenti. Ma la grande novità – varata recentemente dall'attuale Governo – è costituita

senz'altro dall'abolizione dell'Ici sull'abitazione principale, fatta eccezione per gli immobili di particolare prestigio. Infine, come già avvenuto in passato, torna a collaborare con i Quaderni di **Tecnoborsa** una firma assai prestigiosa, quella di Giorgio Gobbi, Titolare della Divisione Strutture e Intermediari Finanziari del Servizio Studi di Struttura Economica e Finanziaria della Banca d'Italia, cui va un ringraziamento speciale per il suo originale contributo in materia di mutui che tratta di similarità e differenze fra la distribuzione dei mutui di oggi e quella della metà degli anni '90, alla luce dei dati dell'Indagine sui bilanci delle famiglie condotta periodicamente dalla Banca d'Italia. Il risultato è un profilo molto dettagliato delle famiglie incluse nel campione, dalle loro caratteristiche anagrafiche a quelle sul grado di istruzione, dalle notizie sulle condizioni professionali ai redditi e alla ricchezza reale e finanziaria di esse.

In chiusura di questa breve presentazione e nel quadro delle attività internazionali che la società porta avanti da anni per contribuire alla competitività del sistema-Paese, ho il piacere di congratularmi con il Vicepresidente di **Tecnoborsa**, Giampiero Bambagioni, studioso di economie e mercati immobiliari a livello internazionale, che di recente è stato formalmente nominato Membro e Vice-Chair del *Real Estate Market Advisory Group* - REM del *Working Party on Land Administration* - WPLA delle Nazioni Unite Commissione Economica per l'Europa - UNECE di Ginevra, la cui Regione comprende i 56 Stati che costituiscono l'Europa allargata (Russia inclusa), Centro-Asia, Usa, Canada e Israele.

Con l'UNECE **Tecnoborsa** ha organizzato a Roma nel 2002, 2003 e 2004 i *Summit Land for Development Programme* - LFDP.

Le finalità dell'UNECE WPLA REM – come disciplinate nel *Terms of Reference* istitutivo dell'organismo (cfr. [www.unece.org/hlm](http://www.unece.org/hlm)) – implicano attività di consulenza ai medesimi organismi dell'ONU e agli Stati membri per le questioni attinenti il settore economico-immobiliare, l'urbanistica, l'edilizia, lo sviluppo dei mercati immobiliari, l'incentivazione di *best practices* e di innovative esperienze nella gestione e nell'amministrazione del territorio. •



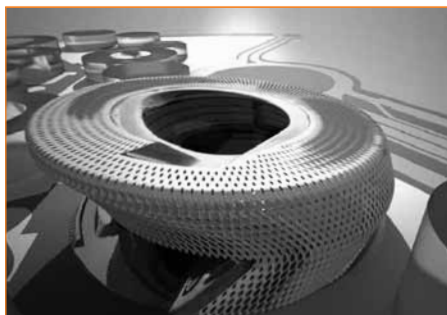
**Le finalità dell'UNECE WPLA REM implicano attività di consulenza ai medesimi organismi dell'ONU e agli Stati membri per le questioni attinenti il settore economico-immobiliare**

# I - L'INDAGINE TECNOBORSA 2008: LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE TRANSAZIONI EFFETTUATE E MUTUI

a cura di Alice Ciani

Centro Studi sull'Economia Immobiliare di **Tecnoborsa** - CSEI

Si è aperto un nuovo ciclo immobiliare:  
le scelte, le motivazioni e gli orientamenti delle  
famiglie italiane a confronto negli ultimi sei anni



*Zaha Hadid e  
Patrik Schumacher,  
progetto per il  
Tribunale Civile  
di Madrid  
(2007)*

## 1. Introduzione

L'Italia si trova ad affrontare un nuovo ciclo immobiliare, dopo una crescita proliferante registrata dal 1998 al 2007. Come già rilevato da **Tecnoborsa** con la precedente Indagine 2007, è proprio a partire dalle sei grandi città italiane<sup>1</sup> che sono giunti i primi segnali di crisi del mercato; risultati confermati dal sensibile calo delle transazioni che, secondo gli ultimi dati dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre 2007, registrano un decremento sul 2006 pari al -7,1%, in generale, e del -4,6% per il solo settore residenziale<sup>2</sup>, cioè quello che riguarda più da vicino le famiglie italiane. I prezzi rimangono al centro delle preoccupazioni delle famiglie, anche se il nuovo ciclo fa già intuire una possibile diminuzione, se pur probabilmente contenuta, degli stessi. Il rapporto prezzo/qualità dell'immobile sarà sempre di più la *conditio sine qua non* nel campo delle compravendite immobiliari.

Un capitolo a parte meritano le locazioni, in un Paese in cui negli ultimi anni, secondo dati ufficiali, l'affitto medio annuo ha subito notevoli incrementi, soprattutto al Nord. Non bisogna, inoltre, dimenticare che nell'80% dei casi di sfratto la causa principale è la morosità, indice di un disagio abitativo che riguarda oltre 2 milioni e mezzo di famiglie. Per quanto concerne i mutui, la Bce ha mantenuto al 4% il tasso minimo da giugno del 2007 e, tutto sommato, la crisi del mercato immobiliare e lo scoppio della bolla *subprime* negli Usa non ha spento la voglia di mutuo degli italiani che registrano soltanto un consistente spostamento verso i tassi fissi – che ormai rappresentano il 70% del-



le erogazioni. Infatti, nella seconda metà del 2007, nel pieno della turbolenza dei mercati, si è registrato un incremento del 2%, mentre le preoccupazioni per l'aumento dei tassi avevano influito negativamente sull'andamento del primo semestre. Anche qui ci sono indici di sofferenza, tanto è vero che l'Antitrust ha denunciato il caso di 110 mila famiglie con problemi di insolvenza per il caro mutui e 420 mila in difficoltà, dal momento che continua a crescere la consistenza dei prestiti a carico delle famiglie italiane.

<sup>(1)</sup> Cfr. "Qei - Quaderni di Economia Immobiliare - Periodico semestrale di **Tecnoborsa**, n. 8 Luglio/Dicembre 2007".

<sup>(2)</sup> Agenzia del Territorio, Nota semestrale OMI, Il mercato immobiliare nel II semestre 2007.

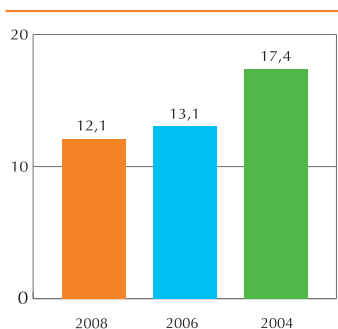
Proprio trattandosi della fine di un ciclo importante, **Tecnoborsa** ha condotto l'analisi della presente Indagine 2008 anche attraverso uno stretto confronto con i dati delle precedenti Indagini 2006<sup>3</sup> e 2004<sup>4</sup>.

## 2. Le transazioni immobiliari effettuate negli ultimi due anni

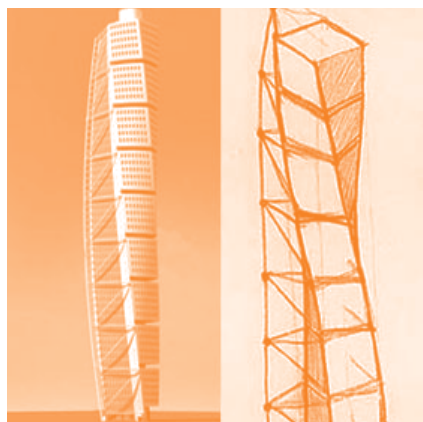
Dall'analisi svolta risulta che nel biennio 2006-2007 il 12,1% delle famiglie italiane intervistate ha effettuato almeno una transazione - acquistato, venduto, preso o dato in locazione un immobile. Mettendo a confronto l'Indagine attuale con quelle nazionali del 2006 e del 2004 è emerso che continua a diminuire la quota di chi ha effettuato almeno una transazione (*graf. 1*).

**È scesa di 6,7 punti la percentuale di coloro che hanno acquistato una casa per andare in vacanza e questo è dovuto anche al fatto che sono cambiate le abitudini degli italiani. Infatti, si va in vacanza per brevi periodi e preferibilmente cambiando località**

**GRAFICO 1**  
TRANSAZIONI EFFETTUATE  
CONFRONTO INDAGINI 2004-2006-2008  
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare - CSEI **Tecnoborsa**



<sup>(3)</sup> Cfr. "Qei - Quaderni di Economia Immobiliare - Periodico semestrale di **Tecnoborsa**, n. 7 Luglio/Dicembre 2006".

<sup>(4)</sup> Cfr. "Qei - Quaderni di Economia Immobiliare - Periodico semestrale di **Tecnoborsa**, n. 4 Gennaio/Giugno 2005 e n. 2 Gennaio/Giugno 2004".

In linea con quanto riscontrato nelle precedenti Indagini, le famiglie più attive sono state prevalentemente quelle giovani con un livello di istruzione alto ed uno *status* economico elevato.

Dal punto di vista territoriale la situazione è piuttosto omogenea, sia rispetto alla macro area di residenza, sia rispetto all'ampiezza del Comune.

### 2.1. Le compravendite effettuate

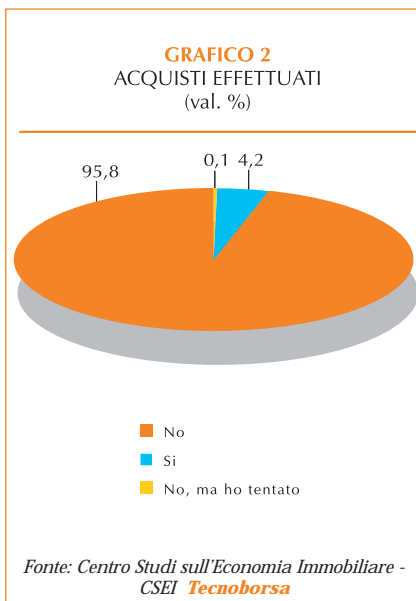
Andando ad analizzare le compravendite, è emerso che il 4,2% delle famiglie intervistate ha acquistato un immobile nel biennio considerato, mentre solo lo 0,1% ha tentato senza riuscirci (*graf. 2*). Dal confronto dell'Indagine 2008 con quella 2006 si è riscontrato che la percentuale di famiglie che ha acquistato un'abitazione è scesa solo dello 0,5% e dell'1,1% per chi ha tentato

senza successo; conseguentemente, sono saliti di 1,6 punti percentuali coloro che nel biennio considerato non hanno acquistato un'abitazione. Il calo è ancora più marcato se il confronto viene fatto con il risultato rilevato nel 2004 (-2,2 punti percentuali).

Analogamente a quanto riscontrato nell'Indagine 2006, hanno comprato casa famiglie giovani con un livello culturale alto o medio alto, con una buona situazione economica e appartenenti a nuclei familiari in crescita (coppie giovani senza figli o con figli piccoli). Inoltre, le famiglie più attive sono quelle che risiedono nel Nord Ovest del Paese; viceversa, le meno attive sono quelle del Centro Italia. Dalla ricerca è emerso, infine, che l'acquisto di un'abitazione non è correlato all'ampiezza demografica del Comune di residenza della famiglia.

Come per le Indagini precedenti, più della metà di chi ha comprato o tentato di comprare casa lo ha fatto per acquistare l'abitazione in cui vivere (il 61,2% di coloro che hanno acquistato un'abitazione); un'altra percentuale rilevante lo ha fatto per l'acquisto della casa per parenti prossimi (18,8%), o per la seconda casa per le vacanze (11,8%); una percentuale minore per investimento (5,9%); il restante 2,4% ha acquistato un'abitazione per altri motivi.

Dal confronto tra le ultime due Indagini nazionali è emerso che è scesa di 6,7 punti la percentuale di coloro che hanno acquistato una casa per andare in vacanza e questo è dovuto anche al fatto che sono cambiate le abitudini degli italiani. Infatti, si va in vacanza per brevi periodi e preferibil-

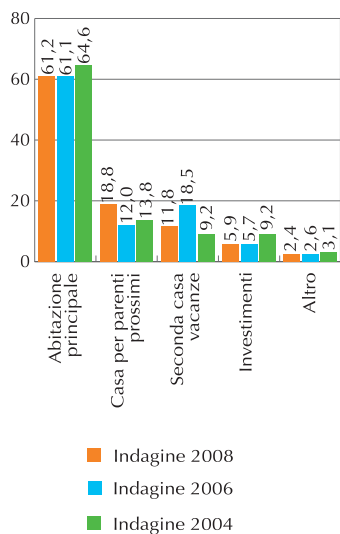


mente cambiando località. Viceversa, è salita di 6,8 punti la percentuale di chi acquista una casa per i familiari. Quindi, si compra casa prevalentemente per necessità e ciò è dovuto sia ai costi elevati raggiunti dalle case, sia alla crescita dei tassi d'interesse. Per quanto riguarda le altre motivazioni, la situazione è rimasta pressoché stazionaria (graf. 3).

Da un *focus* su coloro che hanno acquistato un'abitazione principale è emerso che il requisito che ha pesato maggiormente nella scelta della casa in cui vivere è stato il prezzo dell'immobile



**GRAFICO 3**  
PRINCIPALE UTILIZZO  
DELL'IMMOBILE ACQUISTATO  
CONFRONTO INDAGINI 2004-2006-2008  
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare - CSEI **Tecnoborsa**

**Il 29,8% di coloro che hanno acquistato un'abitazione hanno scelto una casa abitabile che, nell'Indagine nazionale precedente, era la tipologia meno opzionata**

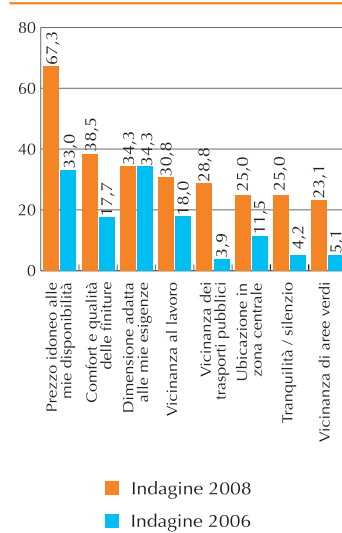
(67,3%). Seguono, con un certo divario, *comfort* e qualità delle finiture (38,5%), dimensione idonea alle esigenze della famiglia (34,3%), vicinanza al posto di lavoro (30,8%), vicinanza ai trasporti pubblici (28,8%), ubicazione in zona centrale (25%), tranquillità/silenzio (25%) e vicinanza di aree verdi (23,1%). Mentre, tra gli aspetti che hanno pesato meno nella scelta dell'immobile, a parità di punteggio (19,2%), vi sono: vici-

nanza a parenti prossimi, facilità di parcheggio e vicinanza a servizi/aree commerciali; in ultima posizione si trova l'ubicazione in zona periferica (17,3%). C'è da notare che, rispetto all'Indagine 2006, è salita di ben 34,3 punti la percentuale di chi ha tenuto conto del prezzo che, come motivazione, è passata dal secondo al primo posto (*graf. 4*).

Andando ad analizzare le caratteristiche degli immobili acquistati nel biennio 2006-2007, si è rilevato che gli appartamenti più richiesti sono quelli medi (71-100 mq), seguiti da quelli medio-grandi (101-140 mq) e da quelli medio-piccoli (36-70mq). Al quarto posto si trovano quelli grandi (oltre 140 mq), mentre i meno richiesti sono quelli molto piccoli (fino a 35 mq). Gli appartamenti medio-piccoli sono quelli preferiti da persone tra i 45 e i 54 anni che vivono da soli; quelli medi sono prescelti ancora dalle persone di età compresa tra i 45 e i 54 anni ma senza figli o con figli grandi, mentre le case grandi sono acquistate da persone con un'età compresa tra i 35 e i 44 anni con figli piccoli e che hanno raggiunto una certa stabilità economica. Inoltre, dall'analisi emerge che la superficie media delle abitazioni acquistate è di circa 100 mq.

Per quanto riguarda lo stato dell'immobile, dall'Indagine si evince che il 29,8% di coloro che hanno acquistato un'abitazione hanno scelto una casa abitabile che, nell'Indagine nazionale precedente, era la tipologia meno opzionata; il 27,4% ha preferito un immobile nuovo; mentre, a parità di punteggio, il 21,4% ha scelto un'abitazione ristrutturata o da ristrutturare. Dall'analisi delle dotazioni presenti negli immobili acquistati nel

**GRAFICO 4**  
REQUISITI PIÙ RILEVANTI PER LA SCELTA DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE  
CONFRONTO INDAGINE 2006-2008\*  
(val. %)



\* Non è stato possibile fare il confronto con i dati dell'Indagine 2004 in quanto questa informazione è stata rilevata solo a partire dal 2006

Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare - CSEI **Tecnoborsa**

biennio appena trascorso, ai primi posti troviamo la presenza di box/posto auto (65,5%), cantina/soffitta (64,4%), terrazza/balcone (63,1%) e ascensore condominiale (53,6%). Seguono altre dotazioni ritenute meno necessarie, quali giardino di pertinenza (32,1%) e giardino condominiale (31%). Come ultimo dato, in linea con quanto già riscontrato nell'Indagine 2006, troviamo la presenza del servizio di portierato (23,8%) ma,



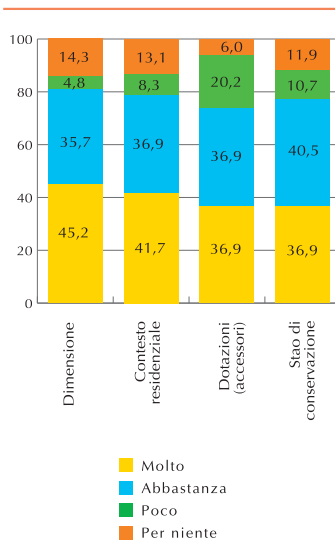


come già detto altre volte, questo è dovuto al fatto che i nuovi condomini ne sono spesso sprovvisti.

Infine, si continua a riscontrare che le famiglie italiane sono generalmente contente per l'immobile acquistato, in quanto più del 70% degli intervistati si ritiene molto/abbastanza soddisfatto della dimensione, del contesto residenziale, delle dotazioni e dello stato di conservazione del bene comprato. Tuttavia, non si può ignorare che esiste un 30% di scarsa o nulla soddisfazione che non rappresenta una quota marginale, anche considerato il valore del bene acquistato e l'impegno che le famiglie italiane mettono in questo investimento (*graf. 5*).

Inoltre, la soddisfazione delle scelte diminuisce rispetto al passato; infatti, nel 2006 gli intervistati erano più contenti degli immobili da loro acquistati, in quanto oltre il 90% delle famiglie si ritenevano molto/abbastanza soddisfatte della dimensione, del contesto residenziale e delle dotazioni del bene comprato e circa l'86% era molto/abbastanza soddisfatto dello stato di conservazione.

**GRAFICO 5**  
GRADO DI SODDISFAZIONE  
NEI CONFRONTI  
DELL'IMMOBILE ACQUISTATO  
(val. %)

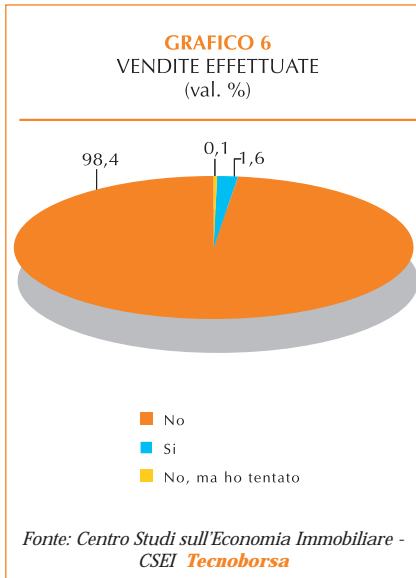


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare -  
CSEI **Tecnoborsa**

Spostando l'analisi sul mercato dell'offerta è emerso che l'1,6% delle famiglie intervistate ha venduto casa nel biennio 2006-2007, percentuale inferiore a quella rilevata nelle due Indagini nazionali precedenti (-1,3 punti percentuali) (graf. 6).

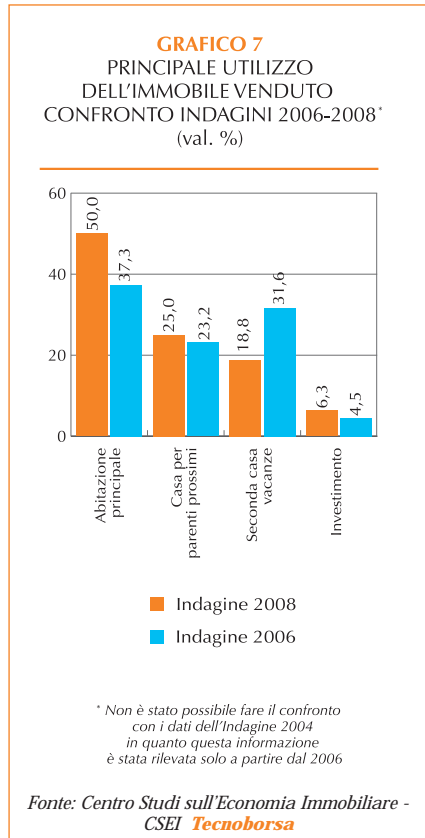
Per quanto riguarda il profilo socio-demografico, è emerso che hanno venduto prevalentemente coppie giovani (25-34 anni) e coppie mature (65-74 anni), sicuramente spinte da motivazioni diverse. Geograficamen-

(25%), al terzo posto le seconde case vacanze (18,8%) ed, infine, solo il 6,3% delle vendite riguarda abitazioni precedentemente acquistate per investimento. Mettendo a confronto l'Indagine attuale con la precedente, è emerso che sono aumentate le famiglie che hanno venduto l'abitazione principale o la casa per parenti prossimi o quella per investimento; viceversa, sono diminuiti sensibilmente coloro che hanno venduto la seconda casa vacanze (graf. 7).



te, così come avvenuto per il versante della domanda, l'area più attiva è il Nord Ovest del nostro Paese.

Le vendite avvenute hanno riguardato prevalentemente le abitazioni principali (50% di coloro che hanno venduto), mentre al secondo posto si collocano le case per parenti prossimi



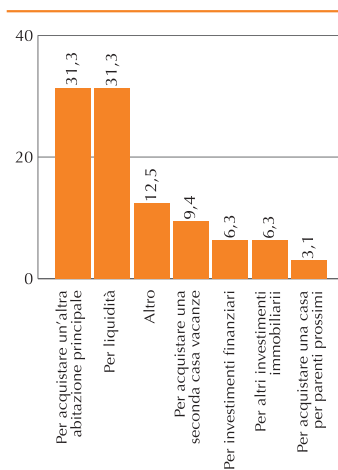


Le abitazioni principali sono state vendute da coppie con figli piccoli, il cui capofamiglia ha un'età compresa tra i 25 e i 44 anni, con una buon livello culturale, una buona situazione economica e, per lo più, risiedono nei Comuni del Centro Italia.

Tra i motivi che hanno spinto le famiglie a vendere troviamo, come sempre in primo luogo, l'acquisto di un'altra abitazione principale, anche se questa volta a parità di punteggio con il bisogno di liquidità (31,3%); seguiti, con un rilievo decisamente inferiore, da altri motivi non specificati (12,5%); il 9,4% delle vendite sono state motivate, invece, con il desiderio di acquistare una seconda casa vacanze; il 6,3% dalla volontà di fare investimenti finanziari o immobiliari e solo il 3,1% lo ha fatto per acquistare una casa per parenti prossimi (*graf. 8*).

Dal confronto con l'Indagine effettuata nel 2006 si nota che è scesa la quota di

**GRAFICO 8**  
PRINCIPALI MOTIVI DI VENDITA  
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare - CSEI **Tecnoborsa**

**Il 56,3% di coloro che hanno venduto un'abitazione principale l'hanno fatto per acquistare un'altra abitazione principale**

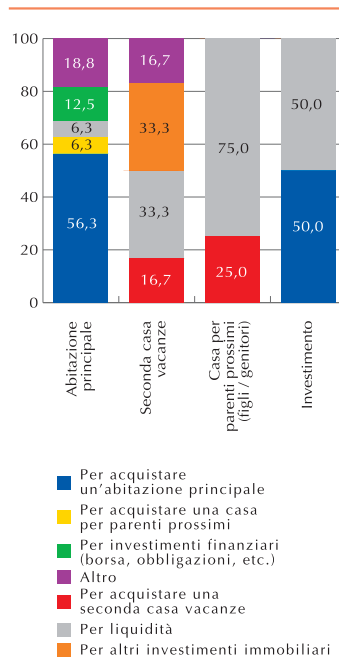
chi ha venduto per acquistare un'abitazione principale (-9,3 punti percentuali), per fare altri investimenti finanziari (-6,4 punti) e per acquistare una seconda casa per parenti prossimi (-2,4 punti). Invece, sale la quota di coloro che hanno venduto per acquistare un'abitazione per le vacanze (5,8 punti percentuali), per effettuare altri investimenti immobiliari (5,2 punti), per altri motivi non specificati (4,1 punti) e per bisogno di liquidità (3,1 punti).

Non è stato possibile mettere a confronto i risultati della presente Indagine con quelli rilevati nel 2004, dal momento che solo nelle ultime due rilevazioni, si è deciso di strutturare in maniera più dettagliata alcune delle medesime motivazioni, per maggiore approfondimento.

Dall'incrocio tra il tipo di abitazione venduta e il motivo di vendita, è emerso che il 56,3% di coloro che hanno venduto un'abitazione principale l'hanno fatto per acquistare

un'altra abitazione principale; mentre, chi ha venduto una seconda casa vacanze, lo ha fatto principalmente per bisogno di liquidità o per effettuare altri investimenti immobiliari; chi ha venduto una casa destinata a parenti prossimi l'ha fatto per bisogno di liquidità; infine, chi ha ceduto una casa che teneva per investimento lo ha fatto per acquistare un'abitazione principale o per smobilizzare denaro (graf. 9).

**GRAFICO 9**  
TIPO DI ABITAZIONE VENDUTA E PRINCIPALI MOTIVI DI VENDITA  
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare - CSEI **Tecnoborsa**

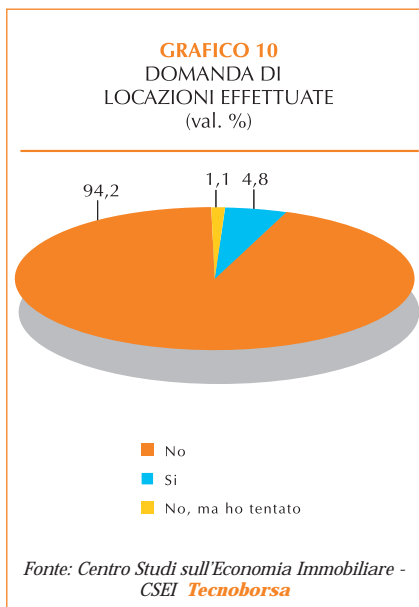
## 2.2. Le locazioni effettuate

Analizzando il mercato delle locazioni è risultato che il 4,8% delle famiglie intervistate ha preso in affitto un'abitazione, valore leggermente più elevato di quello riscontrato nel 2006 e nel 2004 (0,8 punti percentuali nel primo caso e 1 punto nel secondo) (graf. 10).

Gli individui più attivi, nel biennio considerato, sono stati gli studenti universitari fuori sede che risiedono nei

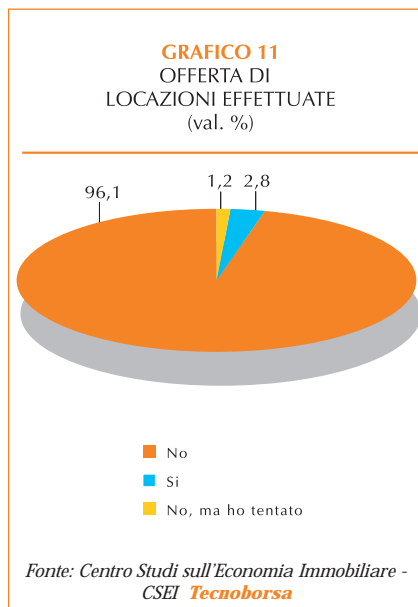
giovani (35-44 anni) o mature (65-74 anni) con una buona situazione economica e che, geograficamente, risiedono al Nord.

Rispetto all'Indagine nazionale precedente si è riscontrato che l'offerta di affitti è scesa di soli 0,3 punti percentuali. Mettendo a confronto il mercato delle locazioni si è rilevato che la domanda supera l'offerta di 2 punti, mentre nell'Indagine 2006 il *gap* era di soli 0,7



piccoli Comuni del Nord Est e del Centro Italia. Spostandoci sul lato dell'offerta, si è riscontrato che il 2,8% del campione ha dato in affitto un'abitazione, valore inferiore a quello rilevato nelle due Indagini precedenti (-0,5 rispetto ai dati rilevati nel 2006 e -1,5 rispetto a quelli del 2004) (graf. 11).

Si tratta prevalentemente di persone



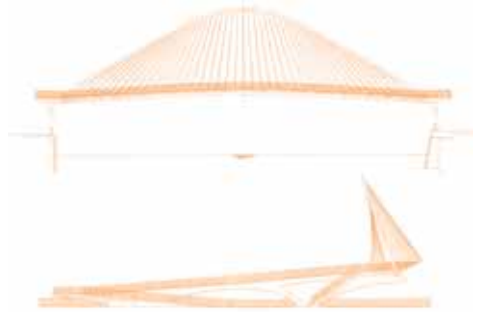
punti e nel 2004 era addirittura negativo (-0,5 punti), ossia l'offerta era leggermente maggiore della domanda.

## 3. Il ricorso ai mutui

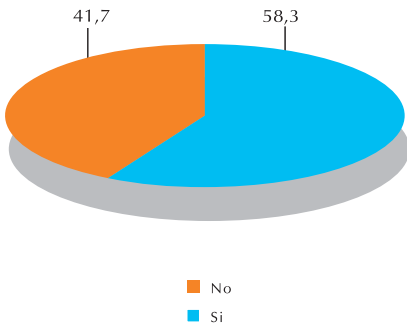
Tra coloro che hanno acquistato un'abitazione nel biennio 2006-2007, il 58,3% ha fatto ricorso ad un finanziamento o mutuo, dato abbastanza

rilevante (graf. 12).

Le famiglie che hanno finanziato l'acquisto di un immobile ricorrendo ad un prestito bancario sono prevalentemente composte da coppie giovani, con figli piccoli o senza, di cultura medio alta. Geograficamente, i mutui sono stati accessi in particolar modo da coloro che risiedono in Comuni grandi o medio grandi del Centro Italia. Come sempre, ricorrono al mutuo prevalen-

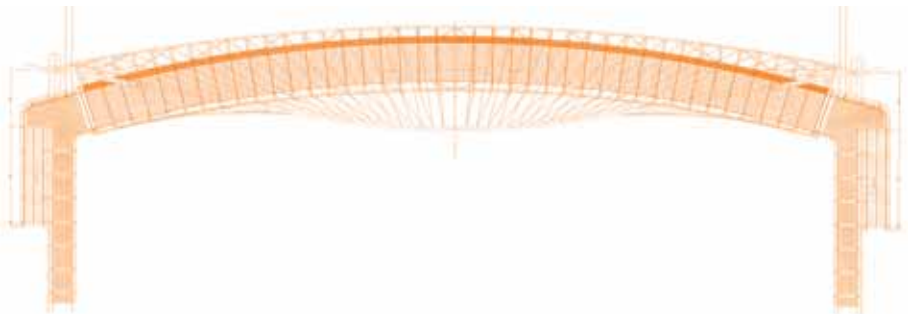


**GRAFICO 12**  
FAMIGLIE CHE HANNO FATTO RICORSO AD UN MUTUO PER L'ACQUISTO DI UN IMMOBILE (val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare - CSEI **Tecnoborsa**

**È cresciuta la quota di coloro che hanno comprato un'abitazione principale e/o per parenti prossimi; viceversa, è scesa la quota di coloro che hanno acceso un mutuo per acquistare una seconda casa per vacanze o per investimento**





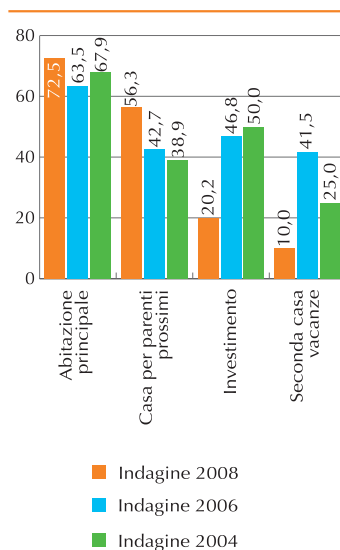
temente coloro che acquistano l'abitazione principale; infatti, se si esamina solo questa motivazione di acquisto, emerge che la percentuale passa dal 58,3%, registrata sull'intero campione, al 72,5%.

È piuttosto alto il ricorso al mutuo anche da parte di chi ha acquistato una casa per parenti prossimi (56,3%); decisamente più basso il ricorso ai mutui per gli altri due motivi di acquisto.

Dal confronto dei presenti risultati con quelli riscontrati nelle Indagini 2006 e 2004 è emerso che sono salite le famiglie che hanno acceso un mutuo per acquistare l'abitazione per necessità; infatti, è cresciuta la quota di coloro che hanno comprato un'abitazione principale e/o per parenti prossimi; viceversa, è scesa la quota di coloro che hanno acceso un mutuo per acquistare una seconda casa per vacanze o per investimento, in modo particolare per il primo caso (*graf. 13*).

Per quanto riguarda la consistenza dei prestiti, sono pochi coloro che hanno acceso mutui molto piccoli (fino al 20% del prezzo pagato per l'immobile

**GRAFICO 13**  
PRINCIPALI MOTIVAZIONI  
PER L'ACQUISTO DI UN IMMOBILE  
FACENDO RICORSO AD UN MUTUO  
CONFRONTO INDAGINI 2004-2006-2008  
(val. %)



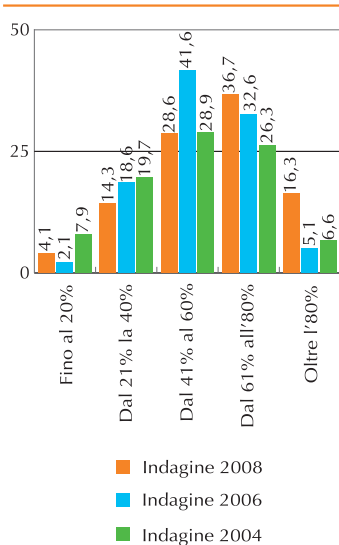
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare -  
CSEI **Tecnoborsa**

acquistato), o molto grandi (oltre l'80%); decisamente alta è la richiesta di quelli che coprono dal 61% all'80% del prezzo pagato, seguiti dai prestiti che vanno dal 41% al 60% e da quelli tra il 21% e il 40% (graf. 14).

Mettendo a confronto le ultime due Indagini nazionali si è registrata una forte crescita per i mutui che coprono oltre l'80% del prezzo dell'immobile acquistato (+11,2 punti percentuali); vi è stato un leggero incremento per quelli compresi tra il 61% e l'80% del prezzo del bene (+4,1 punti); mentre, si sono

**Continua a diminuire il numero delle famiglie che hanno effettuato almeno una transazione nei sei anni analizzati dalle tre Indagini nazionali di Tecnoborsa**

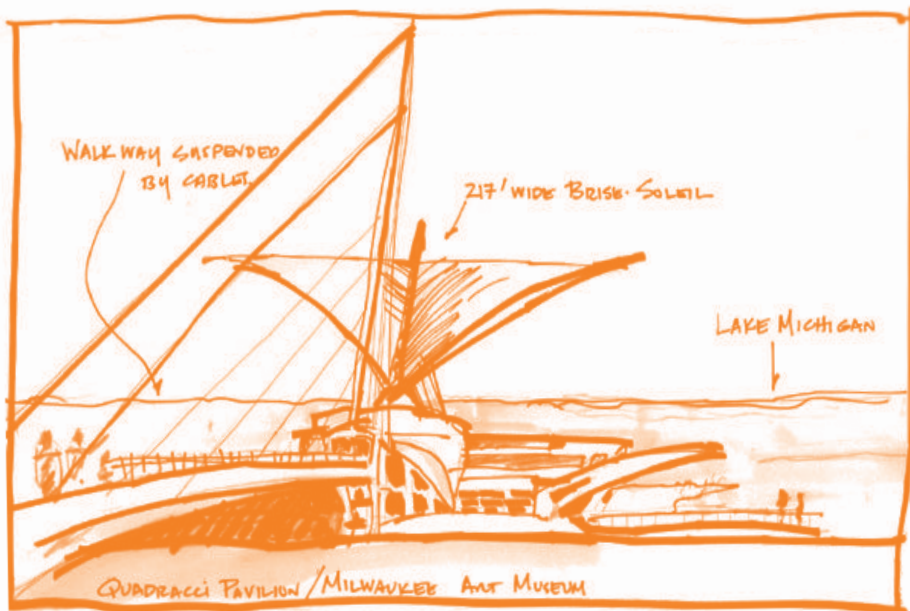
**GRAFICO 14**  
QUOTA DI MUTUO RISPETTO  
AL PREZZO PAGATO PER L'IMMOBILE  
CONFRONTO INDAGINI 2004-2006-2008  
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare -  
CSEI **Tecnoborsa**







registrati dei lievi cali per quelli che vanno dal 21% al 40% e una diminuzione abbastanza sensibile di quelli tra il 41% e il 60% del prezzo del bene. Invece, dal confronto con quanto rilevato nel 2004, è emerso che sono diminuiti i mutui più piccoli e sono aumentati quelli che coprono oltre il 60% del prezzo dell'immobile.

#### 4. Conclusioni

Continua a diminuire il numero delle famiglie che hanno effettuato almeno una transazione nei sei anni analizzati dalle tre Indagini nazionali di **Tecnoborsa**.

Andando a esaminare singolarmente i quattro tipi di transazioni presi in esame, emerge che è in calo la quota di coloro che hanno acquistato, venduto e dato in locazione; viceversa, è leggermente salita la percentuale di chi

ha preso in locazione un bene. Dal confronto delle ultime Indagini, inoltre, è emerso che il *gap* tra domanda e offerta nel mercato delle compravendite è salito nell'Indagine 2008 (è 2,6) rispetto a quanto rilevato nell'Indagine 2006 (era 1,8), mentre è sceso rispetto all'Indagine 2004 (era 3,5). Per quanto riguarda il mercato delle locazioni, si è visto che la domanda supera l'offerta di 2 punti, mentre nell'Indagine 2006 il *gap* era di soli 0,7 punti e nel 2004 era addirittura negativo (-0,5 punti), ossia l'offerta era leggermente maggiore della domanda.

Nel vedere le motivazioni per cui si è acquistata una casa, è emerso che chi ha comprato un bene immobiliare lo ha fatto per necessità – per comprare un'abitazione principale o una casa per parenti prossimi. Viceversa, è sce-

sa di ben 9,2 punti, rispetto al 2006, la quota di chi ha comprato una casa per le vacanze ed è scesa di 3,3 punti, rispetto al 2004, la percentuale di chi ha acquistato una casa per effettuare un investimento.

Dall'analisi effettuata solo su coloro che hanno acquistato un'abitazione principale, è emerso che è salita notevolmente, addirittura raddoppiata rispetto all'Indagine 2006, la quota di chi ha tenuto principalmente conto del prezzo; a seguire, con un notevole distacco, si trovano le altre motivazioni. Molto probabilmente, proprio per questo motivo, la tipologia di abitazione più scelta è quella abitabile – che è passata dall'ultimo al primo posto. Quindi, le famiglie, pur di spendere meno, sono disposte ad accontentarsi di soluzioni meno soddisfacenti di una casa nuova o già ristrutturata. Questo risultato è confermato anche dal fatto che, seppure il 70% circa degli italiani continua ad essere molto o abbastanza soddisfatto del bene acquistato, c'è un notevole calo rispetto alle Indagini precedenti, dove la quota raggiungeva il 90%. Per quanto riguarda le vendite è emerso che è salita la quota di chi ha ceduto l'abitazione principale, la casa per parenti prossimi e quella per investimento; invece, è scesa la percentuale di chi ha venduto la seconda casa vacanze. I maggiori motivi per cui una famiglia italiana ha venduto risiedono nel desiderio di comprare un'abitazione principale o per bisogno di liquidità – anche se la prima motivazione scende notevolmente, rispetto a quanto rilevato nell'indagine 2006, e la seconda sale. Come già evidenziato nei paragrafi precedenti, dall'incrocio tra

il tipo di abitazione venduta e il motivo di vendita, è emerso che più della metà di coloro che hanno venduto un'abitazione principale l'hanno fatto per acquistare un'altra abitazione principale; invece, chi ha venduto una seconda casa vacanze lo ha fatto principalmente per bisogno di liquidità o per effettuare altri investimenti immobiliari; chi ha venduto una casa destinata a parenti prossimi l'ha fatto per bisogno di liquidità; infine, chi ha ceduto una casa che teneva per investimento lo ha fatto per acquistare un'abitazione principale o per smobilizzare denaro.

Rispetto agli anni precedenti, oggi si accende un mutuo per acquistare una casa solo nel caso in cui questa sia indispensabile. Infatti, sale la quota di coloro che prendono un prestito per acquistare un'abitazione principale o una casa per parenti prossimi, mentre scende la quota di chi ricorre a un finanziamento per comprare una casa vacanza o una casa per investimento. •

### **Nota metodologica**

Indagine realizzata da Format S.r.l. per **Tecnoborsa** S.C.p.A. Campione (n) casuale, proporzionale, rappresentativo delle famiglie italiane stratificato per area geografica (fattori identificativi dell'unità statistica: età del capofamiglia e numero di componenti del nucleo familiare). Metodo CATI: 4673 contatti effettuati, di cui 2000 interviste complete (43%); rifiuti/sostituzioni: 2673 (57%). Livello di fiducia 95%, probabilità d'errore +/-2,2%. Periodo: Marzo 2008. Documentazione completa su [www.agcom.it](http://www.agcom.it).

# **H - L'INDAGINE TECNOBORSA 2008: LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE TRANSAZIONI PREVISTE**

a cura di Alice Ciani

*Centro Studi sull'Economia Immobiliare di **Tecnoborsa** - CSEI*

**Le intenzioni di acquisto, di vendita o riguardo le  
locazioni delle famiglie italiane nei prossimi due  
anni e a confronto con gli ultimi sei anni**



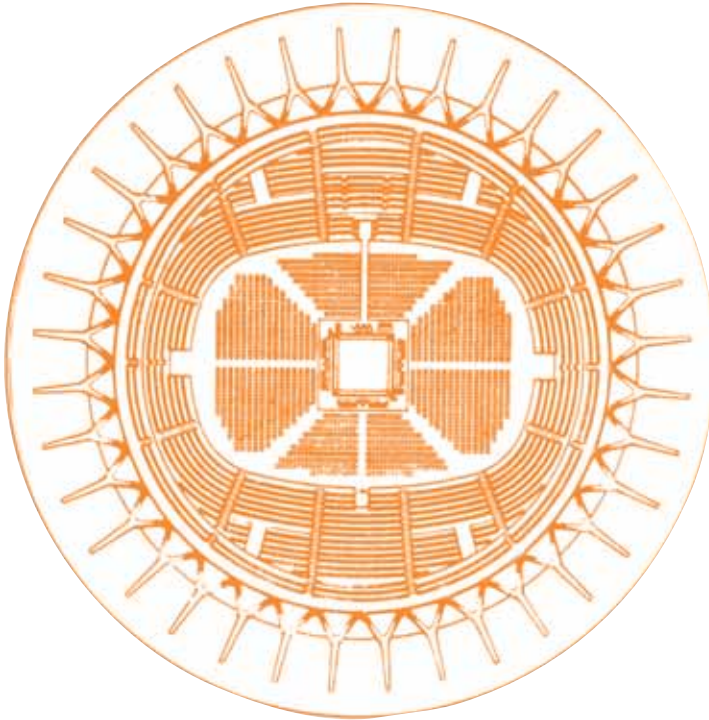
*Volkwin Marg e  
Meinhard von Gerkan,  
Stazione Ferroviaria Centrale,  
Berlino  
(2006)*

## 1. Introduzione

Nel quadro del nuovo ciclo immobiliare italiano, per quanto riguarda gli aspetti previsionali, i principali esperti del settore sono concordi nell'attendere una sostanziale stabilità sia per quanto riguarda le transazioni immobiliari, sia per quanto riguarda il valore delle quotazioni.

le quotazioni medie si dovrebbero mantenere oltre il tasso di inflazione, anche se sarà ampia la differenza tra gli immobili di qualità e quelli scadenti.

Ancora più segmentate sono le opinioni per quanto riguarda le locazioni nei centri maggiori, perché qui gli esperti si dividono tra un 50% di pre-



Quanto affermato vale soprattutto per i Comuni più grandi, mentre nei Comuni più piccoli le previsioni sono divergenti, perché alcuni propendono per una maggiore vitalità, altri per una situazione di stabilità. Opinione abbastanza comune è che

visioni pessimistiche, un 25% di previsioni di stabilità e un restante 25% di previsioni moderatamente ottimistiche.

Più omogenei sono, invece, i pareri per quanto riguarda i centri intermedi, perché qui si propende per un in-

cremento o una certa stabilità dell'attività contrattuale e un mantenimento delle quotazioni sui valori odierni. Come per le transazioni effettuate, **Tecnoborsa** analizza i dati previsionali della nuova Indagine 2008, in parallelo con i dati delle precedenti Indagini nazionali 2006<sup>1</sup> e 2004<sup>2</sup>.

## 2. Le transazioni immobiliari previste<sup>3</sup> nei prossimi due anni

Dall'Indagine 2008 è emerso che il 9,1% degli intervistati prevede di effettuare almeno una transazione immobiliare (compravendite e locazioni), nel biennio 2008-2009.

Tale valore risulta leggermente superiore a quello rilevato nell'Indagine 2006 (+1,2 punti) ma ancora sensibilmente inferiore a quello rilevato nel 2004 (-4,1 punti percentuali) (graf. 1).

Le famiglie più attive nelle attese, secondo quanto dichiarato, sono coppie giovani, con o senza figli, che risiedono nel Centro o nel Sud del nostro Paese, con un buon livello culturale ed una buona situazione economica (imprenditori, liberi professionisti, dirigenti e quadri).

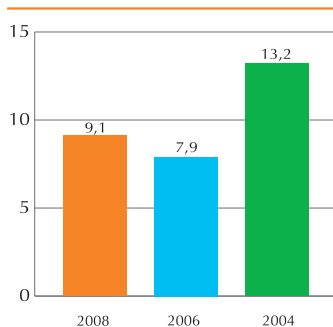
<sup>(1)</sup> Cfr. "QEI - Quaderni di Economia Immobiliare - Periodico semestrale di **Tecnoborsa**, N. 7 Luglio/Dicembre 2006".

<sup>(2)</sup> Cfr. "QEI - Quaderni di Economia Immobiliare - Periodico semestrale di **Tecnoborsa**, N. 4 Gennaio/Giugno 2005".

<sup>(3)</sup> È bene ricordare che, in qualsiasi indagine, l'intenzione è una misura della propensione della popolazione di riferimento a tenere un certo comportamento e può essere considerato un indicatore solo parziale dell'effettivo tradursi in atto dei fenomeni in esame.



**GRAFICO 1**  
TRANSAZIONI PREVISTE  
CONFRONTO INDAGINI  
2004-2006-2008  
(val. %)



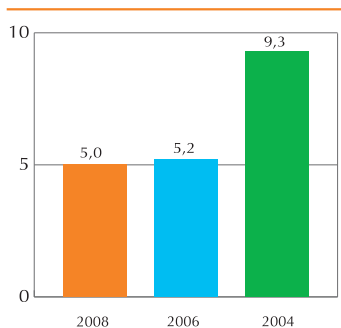
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare - CSEI **Tecnoborsa**

### 2.1. Le compravendite previste

Andando ad analizzare le previsioni relative alle sole compravendite, si riscontra che il 5% delle famiglie intervistate pensa di acquistare un immobile. Confrontando l'Indagine attuale con le Indagini nazionali precedenti, si riscontra un calo nelle intenzioni di acquisto: di soli 0,2 punti rispetto al 2006 e di ben 4,3 punti rispetto al 2004 (graf. 2).



**GRAFICO 2**  
ACQUISTI PREVISTI  
CONFRONTO INDAGINI  
2004-2006-2008  
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare - CSEI **Tecnoborsa**

Il calo nelle intenzioni di acquisto sembra dovuto principalmente – oltre al livello dei prezzi raggiunti dagli immobili – a due fattori: alla diminuzione della propensione al risparmio delle famiglie italiane e all'aumento dei tassi di interesse. Analizzando il profilo degli acquirenti, è emerso che le famiglie più attive saranno quelle il cui capofamiglia ha un'età compresa tra i 45 e i 64 anni, con un buono *status* economico e un eleva-

to livello culturale. Il fenomeno è trasversale rispetto all'ampiezza del Comune di residenza e all'area geografica di appartenenza. Esaminando l'utilizzo che verrà fatto delle abitazioni acquistate nel biennio 2008-2009, al primo posto troviamo il desiderio di vivere in un'abitazione di proprietà (47%), seguita, anche se con

**Il 9,1% degli intervistati prevede di effettuare almeno una transazione immobiliare (compravendite e locazioni), nel biennio 2008-2009**

una notevole differenza, da chi vorrebbe acquistare una casa per parenti prossimi (21%); al terzo posto troviamo chi intende acquistare una casa per le vacanze (18%); al quarto, chi pensa di prendere un'abitazione per effettuare un investimento (13%).

Mettendo a confronto le ultime due Indagini nazionali, è emerso che è scesa notevolmente la quota di chi pensa di acquistare una casa principale (-21,3 punti per-

centuali), mentre è salita la percentuale di chi prevede di comprare una seconda casa, in modo particolare una seconda casa vacanze (+13,5 punti) (graf. 3).

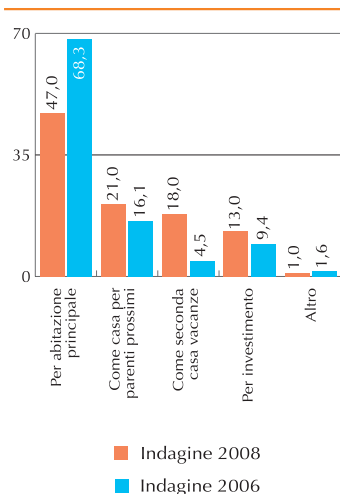
Vorrebbero acquistare una prima casa nel prossimo futuro coppie giovani senza figli o con figli piccoli che, molto probabilmente, hanno bisogno di spazi maggiori, o persone mature (oltre i 74 anni), rimaste sole che, viceversa, preferiscono case più piccole e, quindi, più facili da gestire e meno co-

stose da mantenere.

Spostando l'analisi sul fronte dell'offerta è emerso che il 2,4% degli intervistati pensa di vendere almeno un immobile nel biennio 2008-2009. Risultato leggermente in crescita rispetto a quello riscontrato nel 2006 (+0,9 punti percentuali) e lievemente in calo se confrontato con quello del 2004 (-0,8 punti), anche se si sottolinea che si tratta di differenze statisticamente poco significative (graf. 4).

Dall'analisi del profilo socio-demogra-

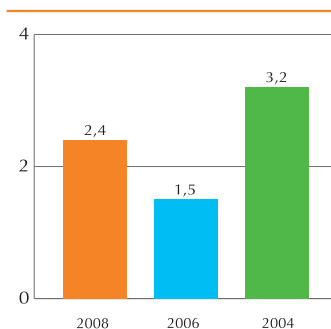
**GRAFICO 3**  
PRINCIPALE UTILIZZO  
DELL'IMMOBILE DA ACQUISTARE  
CONFRONTO INDAGINI 2006-2008\*  
(val. %)



\* Non è stato possibile fare il confronto con i dati dell'indagine 2004 in quanto questa informazione è stata rilevata solo a partire dal 2006

Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare - CSEI Tecnoborsa

**GRAFICO 4**  
VENDITE PREVISTE  
CONFRONTO INDAGINI  
2004-2006-2008  
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare - CSEI Tecnoborsa

fico si è riscontrato che i nuclei familiari più attivi dovrebbero essere quelli il cui capofamiglia ha un'età compresa tra i 34 e i 44 anni oppure tra i 55 e i 64 anni. Rispetto alle altre caratteristiche il fenomeno si distribuisce in modo abbastanza omogeneo.



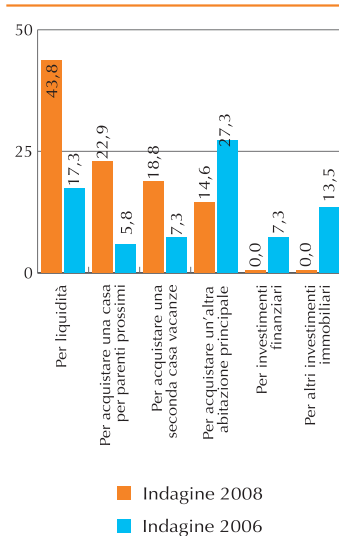
Analizzando i motivi che spingeranno le famiglie a vendere, al primo posto troviamo, a differenza di quanto riscontrato negli anni precedenti, il bisogno di liquidità (43,8%), con un incremento davvero notevole rispetto al 2006; a seguire, con un notevole distacco, il desiderio di comprare una casa per parenti prossimi (22,9%); al terzo posto c'è chi vorrebbe vendere un bene per acquistare una casa per le vacanze (18,8%); solo al quarto posto vi è chi pensa di vendere una casa per acquistare un'altra abitazione principale (14,6%), motivazione che, in passato, è sempre stata prevalente; nessuno pensa di vendere un immobile per effettuare altri investimenti.

Rispetto a quanto era emerso nel corso dell'Indagine 2006 sono cresciute le quote di coloro che pensano di vendere nel biennio 2008-2009 per smobilizzare l'investimento (ben 26,5 punti percentuali), per acquistare una casa per parenti prossimi (17,1 punti) o per prendere una seconda casa vacanze (11,5 punti); viceversa, scende la quota di chi vende per acquistare un'altra abitazione (12,7 punti) o per effettuare altri investimenti (graf. 5).

## 2.2. Le locazioni previste

Andando ad esaminare il mercato delle locazioni, nel biennio preso in esame, si è visto che l'1,6% delle famiglie intervistate pensa di prendere in affitto un'abitazione per un lungo periodo. Mettendo a confronto questa Indagine con quella del 2006, si riscontra che coloro che pensano di prendere in affitto una casa sono scesi di 1,2 punti percentuali, mentre la quota è rimasta sostanzialmente inalterata rispetto a

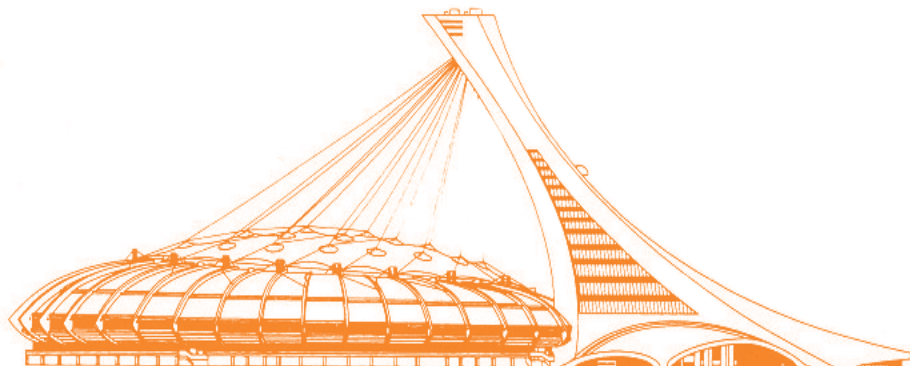
**GRAFICO 5**  
PRINCIPALI MOTIVI DI VENDITA  
CONFRONTO INDAGINI 2006-2008\*  
(val. %)



\* Non è stato possibile fare il confronto con i dati dell'Indagine 2004 in quanto questa informazione è stata rilevata solo a partire dal 2006

Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare - CSEI **Tecnoborsa**



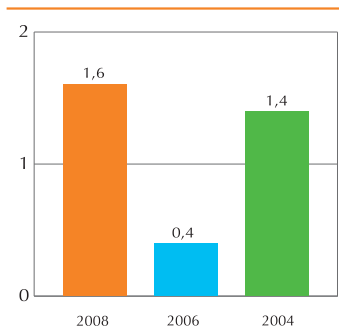


quanto rilevato nell'Indagine 2004 (graf. 6).

Prevalentemente, prevedono di prendere in locazione un'abitazione studenti fuori sede o nuclei monogenitori, il più delle volte a seguito di separazioni.

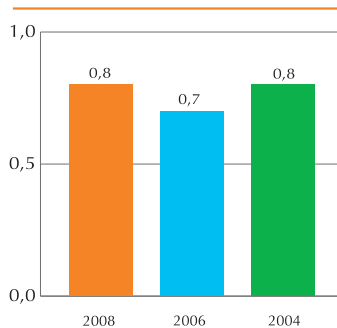
Spostandoci sul lato dell'offerta, si è riscontrato che lo 0,8% degli individui consultati prevede di dare in affitto un immobile e tale dato è rimasto invariato rispetto alle due Indagini nazionali precedenti (graf. 7).

**GRAFICO 6**  
DOMANDA DI LOCAZIONI PREVISTE  
CONFRONTO INDAGINI  
2004-2006-2008  
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare - CSEI **Tecnoborsa**

**GRAFICO 7**  
OFFERTA DI LOCAZIONE PREVISTA  
CONFRONTO INDAGINI  
2004-2006-2008  
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare - CSEI **Tecnoborsa**

**Al primo posto troviamo coloro che cedono un'abitazione per bisogno di liquidità, facendo registrare, rispetto all'Indagine precedente, un incremento di ben 26,5 punti percentuali**

Dall'analisi socio-demografica è emerso che il fenomeno si distribuisce in modo omogeneo.

### 3. Conclusioni

Dal confronto dell'Indagine previsionale 2008 di **Tecnoborsa** con quelle precedenti emerge un calo nelle compravendite previste, in modo particolare rispetto al 2004.

Viceversa, rispetto al 2006, la situazione o è rimasta invariata, come nel caso degli acquisti, o ha subito una lieve crescita, come riscontrato per le vendite.

Da parte di chi acquista, scende del 20% circa la quota di chi comprerà un'abitazione principale; viceversa, dovrebbe aumentare del 22% la quota di chi acquisterà a vario titolo una seconda casa.

Gli acquirenti dell'abitazione principale saranno per lo più famiglie giovani senza figli o con figli piccoli che avranno bisogno di spazi maggiori, oppure coppie mature rimaste sole che, molto probabilmente, compreranno una casa più piccola, perché più adatta alle dimensioni ridotte della famiglia e meno gravosa da mantenere ma, anche, per

aiutare i figli ad acquistare una casa in cui andare a vivere.

Dalle motivazioni che spingono le famiglie a vendere un'abitazione nel prossimo futuro è emersa una situazione abbastanza allarmante. Infatti, al primo posto troviamo coloro che cedono un'abitazione per bisogno di liquidità, facendo registrare, rispetto all'Indagine precedente, un incremento di ben 26,5 punti percentuali. Sale, di un ulteriore 28,6% la quota di chi pensa di cedere un'abitazione per acquistare una casa per parenti prossimi o una casa vacanze; di contro, scende di 12,7 punti percentuali la quota di chi cede una casa per acquistare un'altra abitazione principale e di 20,8 punti la quota di coloro che vendono per effettuare altri investimenti immobiliari o finanziari.

Dall'esame del *gap* previsto tra domanda e offerta delle compravendite si è riscontrato che si dovrebbe ridurre rispetto a quanto atteso nel 2006 e nel 2004; infatti, ora è di 2,6 punti, nel 2006 era di 3,7 punti e nel 2004 addirittura di 6,1 punti.

Questo dovrebbe far sì che la riduzione del tasso di crescita dei prezzi delle compravendite continui anche nel biennio 2008-2009, come si è già verificato negli ultimi tempi.

Per quanto concerne le locazioni, dal confronto di questa Indagine con quella del 2006, si riscontra che coloro che pensano di prendere in affitto una casa sono diminuiti, mentre la quota è rimasta sostanzialmente inalterata rispetto a quanto rilevato nell'Indagine 2004. Spostandoci sul lato dell'offerta, il dato è rimasto invariato rispetto alle due Indagini nazionali precedenti. •

# III - LEGGE FINANZIARIA 2008 LE NOVITÀ PIÙ IMPORTANTI PER LA CASA

a cura di Giovanni Chessa  
Area Regolazione e Servizi **Tecnoborsa**

Le norme sulla proprietà immobiliare  
contenute nella manovra finanziaria 2008  
ovvero la Legge 244 del 24 dicembre 2007



*Zaha Hadid,  
Opus del  
Business Bay District,  
Dubai  
(2007)*

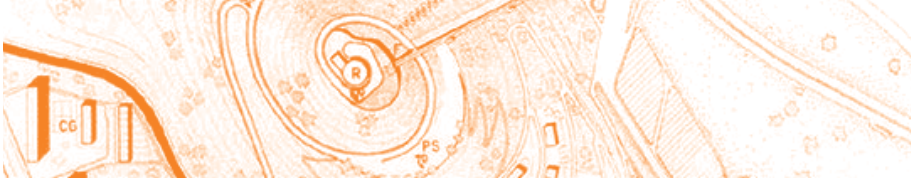
## Introduzione

La legge 24 dicembre 2007, n. 244 “Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato”, pubblicata sul Supplemento Ordinario n. 285 della Gazzetta Ufficiale n. 300 del 28 dicembre 2007, è una manovra da 11 miliardi di euro. Gli interventi vanno dal fisco alla Pubblica Amministrazione, dalla sanità alla giustizia, dall’energia e trasporti agli enti locali, nonché un mix di agevolazioni per la prima casa. Grazie al recupero dell’evasione fiscale, in particolare, vengono introdotti sconti fiscali per l’abitazione, sia per i proprietari che per gli affittuari. Nello specifico, per la casa di abitazione, i proprietari con un reddito individuale non superiore ai 50

## Maggiore detrazione ICI per la prima casa (Art. 1, commi 5, 7, 8 e 287)

Viene stabilito che dall’imposta comunale sugli immobili dovuta per l’unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo si detragga – per abitazioni diverse da quelle di categoria catastale A1, A8 e A9 – un ulteriore importo pari all’1,33 per mille della base imponibile (il valore catastale dell’immobile). Le tre categorie catastali escluse dall’agevolazione corrispondono ai seguenti immobili: A1= Abitazioni di tipo signorile; A8= Abitazioni in ville; A9= Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici.

La nuova detrazione viene definita “ul-



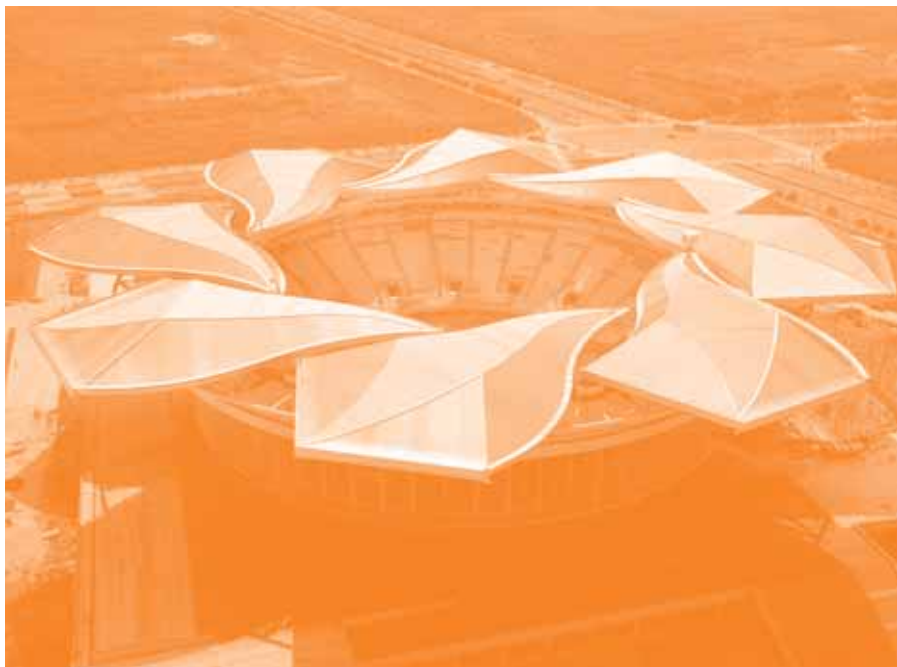
mila euro annui potranno sommare all’attuale detrazione ICI di 103,29 euro un’ulteriore detrazione di imposta annuale, a carico dello Stato, fino a 200 euro.

Gli affittuari beneficeranno, invece, di una riduzione di 300 euro l’anno – con un reddito complessivo IRPEF fino a 15.494 euro lordi l’anno – oppure di 150 euro l’anno – con un reddito complessivo compreso tra 15.494 e 30.987 euro lordi l’anno.

A tutela dei consumatori, infine, viene istituita e disciplinata l’azione collettiva risarcitoria (*class action*) come strumento generale di tutela nel quadro delle misure nazionali volte alla disciplina dei consumatori e degli utenti.

riore” perché essa si aggiunge a quella già prevista dalla legge nella misura minima di 103,29 euro. Misura che i Comuni hanno già da tempo facoltà di elevare fino a 258,23 euro, ovvero in misura anche superiore a tale importo, con divieto però – in questo ultimo caso – di stabilire un’aliquota superiore a quella ordinaria per le unità immobiliari tenute a disposizione del contribuente.

L’ulteriore detrazione non può essere superiore a 200 euro. Essa si aggiunge, come detto, alla misura minima di 103,29 euro prevista dalla legge statale, raggiungendo così un importo massimo di 303,29 euro. Il tutto deve poi coordinarsi con le delibere comunali;



qualora un Comune preveda una detrazione superiore a 303,29 euro, troverà applicazione tale più favorevole misura; in caso contrario, il contribuente applicherà la più conveniente (doppia) detrazione statale.

Allo stesso modo, si dispone che, qualora l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetti a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.

Si ricorda che la Finanziaria 2007 è intervenuta sul concetto di abitazione principale ai fini della detrazione ICI, disponendo che per tale si intende, salvo pro-

va contraria, quella di residenza anagrafica (ma è rimasta, nella stessa norma, la definizione originaria della fattispecie, secondo la quale per abitazione principale si intende quella in cui il contribuente e i suoi familiari dimorano abitualmente).

**Possibile ICI agevolata per le fonti rinnovabili dal 2009 (Art. 1, comma 6, lett. a)**

Viene previsto che i Comuni possano fissare, a decorrere dall'anno di imposta 2009, un'aliquota ICI agevolata, inferiore al 4 per mille, per i proprietari che installino impianti a fonte rinnovabile (solare termico, solare fotovoltaico, eolico, ecc.)

per la produzione di energia elettrica o termica per uso domestico, limitatamente alle unità immobiliari oggetto di tali interventi. L'aliquota agevolata potrà essere applicata per un massimo di 3 anni, con riferimento agli impianti termici solari, e di 5 anni per tutte le altre tipologie di fonti rinnovabili. Un successivo regolamento determinerà le modalità per il riconoscimento dell'agevolazione.

**ICI ridotta per il coniuge non assegnatario (Art. 1, comma 6, lett. b)**

Viene stabilito – ai fini dell'ICI – che il coniuge soggetto passivo dell'imposta che, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, non risulti assegnatario della casa coniugale, abbia diritto ad applicare l'aliquota prevista per l'abitazione principale e le relative detrazioni, calcolate in proporzione alla quota posseduta. Ciò a condizione che il contribuente in questione non sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale su un immobile abitativo situato nello stesso comune in cui si trova la casa coniugale.

Con nota n. 4440/DPF del 3 aprile 2007, l'Ufficio Federalismo Fiscale del Ministero dell'economia e finanze aveva già ammesso per i comuni la possibilità di assimilare ad abitazione principale l'unità immobiliare assegnata a uno dei coniugi a seguito di provvedimento di separazione coniugale o di divorzio, ai fini dell'applicazione della detrazione e dell'aliquota ridotta al coniuge non assegnatario che sia in tutto o in parte titolare del diritto di proprietà dell'immobile stesso.

**Nuove detrazioni IRPEF per gli inquilini (Art. 1, commi 9 e 10)**

Viene introdotta – per i titolari di contratti di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale, stipulati o rinnovati ai sensi della legge 431/1998 e a decorrere dal periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2007 – una detrazione IRPEF annuale pari a:

- 300 euro, se il reddito complessivo annuo dell'inquilino non supera 15.493,71 euro;
- 150 euro, se il reddito complessivo annuo dell'inquilino supera 15.493,71 euro ma non 30.987,41 euro.

La nuova detrazione trova applicazione sia per i contratti liberi (4 anni + 4) sia per quelli regolamentati (agevolati, transitori, per studenti universitari); tutti, come noto, a uso abitativo.

Ma deve ricordarsi che per i contratti agevolati (3 anni + 2), gli inquilini possono già godere di più corpose detrazioni IRPEF: pari a 495,80 euro, se il reddito complessivo annuo non supera 15.493,71 euro, e pari a 247,90 euro, se il reddito supera 15.493,71 euro ma non 30.987,41 euro.

Viene introdotta, inoltre, una detrazione IRPEF per i giovani di età compresa fra i 20 e i 30 anni, che stipulino un contratto di locazione ai sensi della legge 431/1998, per l'unità immobiliare da destinare a propria abitazione principale, sempre che la stessa sia diversa dall'abitazione principale dei genitori o di coloro cui sono affidati. La detrazione si applica per i primi 3 anni, è pari a 991,60 euro annui e spetta se il reddito complessivo annuo dell'inquilino non supera 15.493,71 euro. Anche in questo caso si prevede che la

norma produca effetto dal periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2007; deve ritenersi che da tale periodo di imposta possa decidersi da parte del contribuente di far iniziare il decorso dei 3 anni di agevolazione.

Le nuove detrazioni sopra richiamate devono essere ripartite tra gli aventi diritto, non sono tra loro cumulabili e ogni contribuente ha diritto, a sua scelta, di fruire della detrazione più favorevole. Inoltre, esse sono rapportate al periodo dell'anno durante il quale l'unità immobiliare locata è adibita ad abitazione principale, per tale intendendosi quella nella quale il soggetto titolare del contratto di locazione o i suoi familiari dimorano abitualmente.

Viene poi stabilito che, qualora la detrazione spettante sia superiore all'imposta dovuta, sia riconosciuta agli interessati (con modalità da stabilirsi attraverso un apposito decreto) una somma pari alla quota di detrazione che non ha trovato capienza nell'imposta.

### **Non tassati i redditi fondiari fino a 500 euro (Art. 1, commi 13 e 14)**

Viene previsto – a decorrere dal periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2007 – che, qualora alla formazione del reddito complessivo concorrano soltanto redditi fondiari (redditi dominicali dei terreni, redditi agrari e redditi dei fabbricati) di importo complessivo non superiore a 500 euro, l'IRPEF non sia dovuta.

### **Eliminata la tassa occulta sulla prima casa (Art. 1, comma 15, lett. a, n. 4, lett. b e comma 16)**

Si dispone che, ai fini del calcolo delle

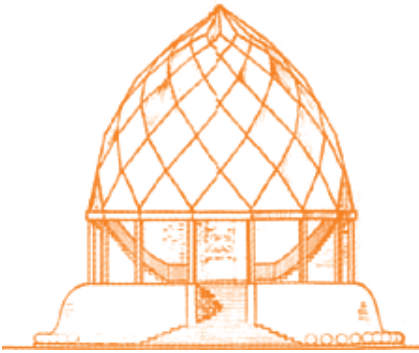
detrazioni per carichi di famiglia e delle detrazioni di imposta, il reddito complessivo sia calcolato al netto del reddito dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e di quello delle relative pertinenze. La norma provvede così a correggere quanto disposto con la Finanziaria 2007, che aveva creato una penalizzazione occulta, ai fini delle detrazioni, che portava chi possedesse una prima casa di proprietà ad avere un reddito (virtuale) più alto sul quale calcolare le detrazioni e, di conseguenza, a pagare più di IRPEF.

### **Detrazioni IRPEF e IVA ridotta per le ristrutturazioni fino al 2010 (Art. 1, commi 17, 18 e 19)**

Viene prorogata per gli anni 2008, 2009 e 2010, nella misura del 36% delle spese sostenute e nel limite di 48.000 euro per unità immobiliare, la detrazione IRPEF in materia di recupero del patrimonio edilizio. L'agevolazione spetta a condizione che il costo della relativa manodopera sia evidenziato in fattura e riguarda:

- interventi di manutenzione ordinaria eseguiti sulle parti comuni di fabbricati residenziali;
- interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, realizzati sulle parti comuni di edifici residenziali e sulle singole abitazioni, di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e relative pertinenze;
- costi di costruzione (come da dichiarazione rilasciata dal costruttore) di box o posti auto pertinenziali, anche a proprietà comune;
- interventi per la messa a norma de-

**Viene introdotta una detrazione IRPEF per i giovani di età compresa fra i 20 e i 30 anni che stipulino un contratto di locazione ai sensi della legge 431/1998, per l'unità immobiliare da destinare a propria abitazione principale**



gli edifici, per l'eliminazione delle barriere architettoniche, per la prevenzione di atti illeciti da parte di terzi, per la cablatura degli edifici, per il contenimento dell'inquinamento acustico degli edifici, per il conseguimento di risparmi energetici, per l'adozione di misure antisismiche, per la prevenzione di infortuni domestici e per la bonifica dell'amianto;

- interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia riguardanti interi fabbricati, eseguiti tra il 1° gennaio 2008 e il 31 dicembre 2010 da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile entro il 30 giugno 2011.

Viene prorogata per gli anni 2008, 2009 e 2010 la possibilità di usufruire dell'aliquota IVA agevolata del 10% per le prestazioni che hanno per oggetto gli interventi di recupero edilizio per manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata.

L'IVA agevolata non si applica:

- alle cessioni di beni, sia nei confronti del prestatore d'opera che del committente;
- alle cessioni di beni forniti da un soggetto diverso da quello che esegue i lavori;
- alle prestazioni di natura professionale (progettazione, consulenza, ecc.);
- alle prestazioni di servizi resi in subappalto alla ditta che segue i lavori.

Per questa agevolazione non viene posta la condizione che il costo della relativa manodopera sia evidenziato in fattura.

**Detrazioni IRPEF sul risparmio energetico fino al 2010 (Art. 1, commi 20-24 e 286)**

Viene prorogata per gli anni 2008, 2009 e 2010 la detrazione IRPEF del 55% prevista dalla Finanziaria 2007 per



le spese relative a:

- interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti, che riducono il consumo energetico annuo per il riscaldamento invernale di almeno il 20% rispetto ai valori riportati nell'allegato C, n. 1), tabella 1, annesso al D.lgs. 192/2005 sul rendimento energetico nell'edilizia (valore massimo della detrazione: 100.000 euro, da ripartire in tre quote annuali di pari importo);
- interventi su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o unità immobiliari, riguardanti strutture opache verticali, strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti), finestre comprensive di infissi (valore massimo della detrazione: 60.000 euro, da ripartire in tre quote annuali di pari importo, a condizione che siano rispettati specifici requisiti tecnici);
- installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi domestici o industriali e per la copertura del fabbisogno di acqua calda in piscine, strutture sportive, case di ricovero e cura, istituti scolastici e università (valore massimo della detrazione: 60.000 euro, da ripartire in tre quote annuali di pari importo);
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione (valore massimo della detrazione: 30.000 euro, da ripartire in tre quote annuali di pari importo). Con riferimento a questa fattispecie, si dispone che l'agevolazione si applichi anche alle spese per la sostituzione intera o parziale di impianti di



climatizzazione invernale con pompe di calore ad alta efficienza e con impianti geotermici a bassa entalpia. Si prevede poi che per la sostituzione di finestre comprensive di infissi in singole unità immobiliari e per l'installazione di pannelli solari, non sia richiesta la certificazione energetica dell'edificio (o l'attestato di qualificazione energetica).

Si stabilisce, inoltre, che per tutti gli interventi la detrazione possa essere ripartita in un numero di quote annuali di pari importo non inferiore a 3 e non superiore a 10, a scelta irrevocabile del contribuente, operata all'atto della prima detrazione. Con efficacia retroattiva dal 1° gennaio 2007, viene infine sostituita la tabella 3 allegata alla Finanziaria 2007, al fine di correggere un errore materiale col quale erano stati invertiti i valori per i pavimenti e per le coperture nell'ambito delle strutture opache verticali.

**Trasferimenti di immobili in piani urbanistici particolareggiati (Art. 1, commi 25-28)**

Viene introdotto un regime particolare di imposizione indiretta dei trasferimenti aventi per oggetto immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati diretti all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale comunemente denominati.

L'imposta di registro viene fissata all'1%, a condizione che l'intervento cui è finalizzato il trasferimento venga completato entro 5 anni dalla stipula dell'atto.

Le imposte ipotecaria e catastale vengono fissate, rispettivamente, nel 3% e nell'1%.

Le nuove disposizioni si applicano agli atti pubblici formati, agli atti giudiziari pubblicati o emanati, alle scritture private autenticate poste in essere a decorrere dal 1° gennaio 2008, nonché alle scritture private non autenticate presentate per la registrazione a decorrere dalla stessa data.

**Interessi passivi delle società immobiliari (Art. 1, comma 35)**

Viene sancito che tra le spese e gli altri componenti negativi relativi ai beni immobili ineducibili, non siano compresi gli interessi passivi relativi a finanziamenti contratti per l'acquisizione degli immobili che non costituiscono beni strumentali per l'esercizio dell'impresa, né beni alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa.

Si tratta dei cosiddetti "immobili patrimonio", relativamente ai quali le società immobiliari potranno portare in de-

duzione gli interessi passivi pagati per acquisirli.

**Commissione di studio sulle immobiliari (Art. 1, comma 36)**

È prevista l'istituzione – con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze – di una commissione di studio sulla fiscalità diretta e indiretta delle imprese immobiliari, con il compito di proporre, entro il 30 giugno 2008, l'adozione di modifiche normative, con effetto anche a partire dal periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2007, "volte alla semplificazione e alla razionalizzazione del sistema vigente", tenendo conto delle differenziazioni esistenti tra attività di gestione e attività di costruzione e della possibilità di prevedere, compatibilmente con le esigenze di gettito, disposizioni agevolative in funzione della politica di sviluppo dell'edilizia abitativa. Fino all'applicazione delle suddette modifiche normative, le società immobiliari potranno – in deroga a quanto previsto nei precedenti commi 33 e 34 – portare interamente in deduzione gli interessi passivi relativi a finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili destinati alla locazione.

**Possibilità di estromettere gli immobili strumentali (Art.1, comma 37)**

Si attribuisce, all'imprenditore individuale che alla data del 30 novembre 2007 utilizzava beni immobili strumentali, di optare, entro il 30 aprile 2008, per l'esclusione dei beni stessi dal patrimonio dell'impresa, con effetto dal periodo di imposta in corso al 1° gen-

naio 2008, mediante il pagamento di una imposta sostitutiva dell'IRPEF, dell'IRAP e dell'IVA, nella misura del 10% della differenza tra il valore normale di tali beni e il relativo valore fiscalmente riconosciuto.

Per gli immobili la cui cessione è soggetta a IVA, l'imposta sostitutiva è aumentata di un importo pari al 30% dell'IVA applicabile al valore normale con l'aliquota propria del bene. Il valore normale degli immobili è quello risultante dall'applicazione alla rendita catastale dei moltiplicatori stabiliti dalle singole leggi di imposta.

Per avvalersi del regime sopra descritto, l'imprenditore deve versare il 40% dell'imposta sostitutiva entro il termine di presentazione della dichiarazione relativa al periodo di imposta in corso al 1° gennaio 2007 e la restante parte in due rate di pari importo entro il 16 dicembre 2008 e il 16 marzo 2009. Sull'importo delle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi del 3% annuo, da versarsi contestualmente al versamento di ciascuna rata.

### **Interpretazione autentica sugli ammortamenti (Art. 1, commi 81 e 82)**

La Finanziaria dispone che per ciascun immobile strumentale, le quote di ammortamento dedotte nei periodi di imposta precedenti al periodo di imposta in corso al 4 luglio 2006, calcolate sul costo complessivo, siano riferite proporzionalmente al costo dell'area e al costo del fabbricato. Vengono fatti salvi gli effetti prodotti dall'applicazione delle norme, oggetto di mancata conversione, di cui all'art. 1 del D.L. 118/2007.

### **Rivalutazione terreni edificabili, riaperti i termini (Art. 1, comma 91)**

Vengono riaperti i termini per la rideeterminazione dei valori di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola con riferimento ai terreni posseduti alla data del 1° gennaio 2008; l'imposta sostitutiva può essere rateizzata fino a un massimo di tre rate annuali di pari importo a decorrere dal 30 giugno 2008; sull'importo delle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi nella misura del 3%, da versarsi contestualmente a ogni pagamento.

La redazione e il giuramento della perizia devono essere effettuati entro il 30 giugno 2008.

### **Imposta sostitutiva sui mutui più rigorosa (Art. 1, comma 160)**

In tema di mutui, viene richiesto – quale condizione per poter applicare nella misura dello 0,25%, anziché del 2%, l'imposta sostitutiva delle imposte di registro, bollo, ipotecaria e catastale per i finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili a uso abitativo (e relative pertinenze) con i requisiti prima casa – che la sussistenza di tali requisiti sia fatta risultare da dichiarazione della parte mutuataria, resa nell'atto di finanziamento o allegata allo stesso.

Vengono poi dettate disposizioni sulle modalità di recupero della maggiore imposta dovuta, per tutti i casi in cui vengono revocati i benefici prima casa.

**Possono essere detratti dall'IRPEF – per un importo massimo di 2.633 euro annui e nella misura del 19% – i canoni di locazione derivanti dai contratti di locazione abitativi sostenuti dagli studenti iscritti a un corso di laurea presso una università ubicata in un Comune diverso da quello di residenza**



**Persona fisica responsabile nelle compravendite IVA (Art. 1, comma 164)**

Si dispone – ai fini dell'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto sulle compravendite immobiliari – che se l'importo del corrispettivo indicato nell'atto e nella relativa fattura è diverso da quello effettivo, l'acquirente, anche se non agisce nell'esercizio di imprese, arti o professioni, sia responsabile in solido con il venditore per il pagamento dell'imposta relativa alla differenza tra il corrispettivo effettivo e quello indicato, nonché della relativa sanzione. L'acquirente che non agisce nell'esercizio di imprese, arti o professioni può peraltro regolarizzare l'eventuale violazione, versando la maggiore imposta dovuta entro 60 giorni dalla stipula dell'atto e presentando, entro lo stesso termine, all'Ufficio delle entrate territorialmente competente copia dell'attestazione del pagamento e delle fatture oggetto della regolarizzazione.

Occorre ricordare che, in caso di responsabilità solidale, il Fisco può rivolgersi indifferentemente a uno dei coobbligati (venditore e compratore) per richiedere il pagamento dell'intera somma dovuta, con effetto liberatorio nei confronti di entrambi. La norma, quindi, coinvolge nel sistema sanzionatorio IVA anche gli acquirenti che non siano inseriti nel meccanismo di tale imposta, non essendo imprese né professionisti. Per i soggetti IVA, invece, tale sistema era già previsto.

**Detrazione mutui più vantaggiosa (Art. 1, comma 202)**

Viene elevato a 4.000 euro – rispetto alla precedente misura di 3.615,20 euro – l'importo massimo detraibile dal-

l'IRPEF a titolo di interessi passivi e oneri accessori relativi a mutui contratti per l'acquisto dell'abitazione principale.

### **Detrazione IRPEF per le residenze universitarie (Art. 1, comma 208)**

Il testo unico delle imposte sui redditi prevede che possano essere detratti dall'IRPEF – per un importo massimo di 2.633 euro annui e nella misura del 19% – i canoni di locazione derivanti dai contratti di locazione abitativi sostenuti dagli studenti iscritti a un corso di laurea presso una università ubicata in un Comune diverso da quello di residenza, distante da quest'ultimo almeno 100 chilometri e comunque in una provincia diversa, per unità immobiliari situate nello stesso comune in cui ha sede l'università o in comuni limitrofi. Ora, si dispone che tale detrazione si applichi anche per i canoni relativi ai contratti di ospitalità, nonché agli atti di assegnazione in godimento o locazione, stipulati con enti per il diritto allo studio, università, collegi universitari legalmente riconosciuti, enti senza fini di lucro e cooperative.

### **Nuove aree per l'edilizia sociale (Art. 1, commi 258 e 259)**

Viene stabilito che, “fino alla definizione della riforma organica del governo del territorio”, in aggiunta alle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, negli strumenti urbanistici siano definiti ambiti la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita da parte dei proprietari, singoli o in forma consorti-

**Vengono apportate alcune modificazioni al Testo Unico sugli espropri, al fine di riempire il vuoto normativo creatosi a seguito della dichiarazione di illegittimità costituzionale**

le, di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in rapporto al fabbisogno locale e in relazione all'entità e al valore della trasformazione. In tali ambiti è possibile prevedere, inoltre, l'eventuale fornitura di alloggi “a canone calmierato, concordato e sociale”. Si prevede, inoltre, che, ai fini dell'attuazione di interventi finalizzati alla realizzazione di edilizia residenziale sociale, di rinnovo urbanistico ed edilizio, di riqualificazione e miglioramento della qualità ambientale degli insediamenti, il comune possa, nell'ambito delle previsioni degli strumenti urbanistici, consentire un aumento di volu-



metria premiale nei limiti di incremento massimi della capacità edificatoria prevista per gli ambiti sopra indicati.

### **Valore normale (Art. 1, comma 265)**

Con la manovra Bersani – Visco si è dato il potere all'amministrazione finanziaria – relativamente alle operazioni aventi a oggetto la cessione di beni immobili e relative pertinenze in ambito IVA e redditi di impresa – di rettificare direttamente la dichiarazione (senza prima ispezionare la contabilità del contribuente) quando il corrispettivo della cessione sia dichiarato in misura

inferiore al “valore normale” del bene. Ora si prevede che – per gli atti formati anteriormente al 4 luglio 2006 (data di entrata in vigore della Bersani – Visco) – le presunzioni in questione “valgono, agli effetti tributari, come presunzioni semplici”: con l'inapplicabilità al passato della nuova regola.

### **Obbligo di voltura catastale (Art. 1, comma 276)**

Viene previsto l'obbligo di voltura catastale per gli atti soggetti a iscrizione nel registro delle imprese che comportino qualsiasi mutamento nell'intestazione catastale dei beni immobili di cui

siano titolari persone giuridiche, anche se non direttamente conseguenti a modifica, costituzione o trasferimento di diritti reali.

Un provvedimento dirigenziale dell'Agenzia del territorio darà attuazione alla nuova procedura.

### **Certificazione e risparmio energetico ai fini del rilascio del permesso di costruire (Art. 1, commi 288 e 289)**

Viene previsto, a decorrere dall'anno 2009 e in attesa dei provvedimenti attuativi in materia di prestazione energetica degli edifici di cui al D.Lgs. 192/2005, che il rilascio del permesso di costruire sia subordinato alla certificazione energetica dell'edificio e delle caratteristiche strutturali dell'immobile finalizzate al risparmio idrico e al reimpiego delle acque meteoriche. Sempre ai fini del rilascio del permesso di costruire, viene anche disposto che, a decorrere dallo stesso anno, per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili sia tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 KW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali di nuova costruzione e di superficie non inferiore a 100 mq, si dispone invece che la produzione energetica non debba essere inferiore a 5 KW.

### **Mutui per il recupero dei centri storici (Art. 1, commi 322 - 324)**

Vengono autorizzate le banche – previa convenzione – a stipulare contratti di mutuo ventennale fino a 300.000 euro

con i titolari di edifici situati nei centri storici dei comuni con popolazione inferiore a 100.000 abitanti, per il restauro e per il ripristino funzionale degli immobili, o di porzioni di essi, ponendo il totale costo degli interessi a carico del bilancio dello Stato.

### **Modifiche al regime delle SIIQ (Art. 1, comma 374)**

Vengono apportate alcune modifiche al regime delle società di investimento immobiliare quotate (SIIQ), introdotte nell'ordinamento italiano dalla Finanziaria 2007. In particolare, si dispone che:

- le società che possono godere del regime agevolato siano quelle residenti in Italia a fini fiscali;
- il regime agevolato sia applicabile anche a società i cui titoli di partecipazione siano negoziati in mercati degli Stati dell'Unione europea più altri;
- per il periodo di imposta successivo a quello in corso al 30 giugno 2007, l'opzione per il regime speciale possa essere esercitata entro il 30 aprile 2008, con effetto dall'inizio del medesimo periodo d'imposta, anche nel caso in cui i requisiti di legge siano posseduti a tale data.

### **Indennità di esproprio aree edificabili (Art. 2, commi 89 e 90)**

Vengono apportate alcune modificazioni al Testo Unico sugli espropri, al fine di riempire il vuoto normativo creatosi a seguito della dichiarazione di illegittimità costituzionale – con sent. N. 348/2007 – delle disposizioni regolanti l'indennità di esproprio per le aree edi-

ficabili, indennità ritenuta dalla Consulta “inferiore alla soglia minima accettabile di riparazione dovuta ai proprietari espropriati”. Viene quindi sancito che l’indennità di espropriazione di un’area edificabile “è determinata nella misura pari al valore venale del bene” e che, “quando l’espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, l’indennità è ridotta del 25%”. Si aggiunge poi che nei casi in cui sia stato concluso l’accordo di cessione, o quando esso non sia stato concluso per fatto non imputabile all’espropriato ovvero perché a questi è stata offerta un’indennità provvisoria che, attualizzata, risulta inferiore agli otto decimi di quella determinata in via definitiva, l’indennità sia aumentata del 10%. Le nuove disposizioni si applicano a tutti i procedimenti espropriativi in corso al 1° gennaio 2008, salvo che la determinazione dell’indennità di espropriazione sia stata condivisa o accettata, o sia comunque divenuta irrevocabile.

**Certificazione energetica ai fini del rilascio del certificato di agibilità (Art. 2, comma 282)**

Si dispone che, con riferimento alle nuove costruzioni che rientrano fra gli edifici di cui al D.lgs. 192/2005, il rilascio del certificato di agibilità sia subordinato alla presentazione della certificazione energetica dell’edificio.

**Residenze destinate alla locazione (Art. 2, commi 285 - 287)**

Viene introdotta nell’ordinamento – al fine di incrementare il patrimonio immobiliare destinato alla locazione edi-

lizia abitativa a canone sostenibile – un’ennesima figura, le “residenze d’interesse generale destinate alla locazione”, per tali intendendosi fabbricati situati nei comuni ad alta tensione abitativa composti da case di abitazione non di lusso sulle quali viene previsto che gravi un vincolo di locazione a uso abitativo per un periodo non inferiore a 25 anni. Tali residenze vengono ricomprese nella definizione di “alloggio sociale” di cui alla legge 9/2007 (proroga sfratti). Viene prevista l’istituzione di un fondo con una dotazione di 10 milioni di euro per ciascuno degli anni 2008, 2009 e 2010.

**Per i contratti agevolati anche ICI azzerata (Art. 2, comma 288)**

La legge 431/1998 prevede che i comuni possano stabilire aliquote ICI più favorevoli per i contratti di locazione agevolata, con facoltà di “derogare al limite minimo” stabilito dalla legge. La Finanziaria 2008 interviene ora per sancire che tale norma deve essere interpretata “nel senso che tali aliquote possono arrivare fino all’esenzione dall’imposta”.

**La Class Action (Art. 2, commi 445 - 449)**

A decorrere dal mese di luglio 2008, viene introdotto nell’ordinamento italiano e regolamentato nella relativa procedura – “quale nuovo strumento generale di tutela nel quadro delle misure nazionali volte alla disciplina dei diritti dei consumatori e degli utenti” – l’istituto della azione collettiva risarcitoria (class action). L’azione sarà esperibile dalle associazioni dei consumatori e





da associazioni e comitati adeguatamente rappresentativi degli interessi collettivi fatti valere. Essa potrà essere utilizzata ai fini dell'accertamento del diritto al risarcimento del danno e alla restituzione delle somme spettanti ai singoli consumatori o utenti nell'ambito di rapporti giuridici relativi a contratti conclusi mediante la sottoscrizione di moduli e formulari, ovvero in conseguenza di atti illeciti extracontrattuali, di pratiche commerciali scorrette o di comportamenti anticoncorrenziali, quando sono lesi i diritti di una pluralità di consumatori o di utenti.

**Viene espressamente prevista l'esclusione di penali e oneri di qualsiasi natura in caso di esercizio della facoltà di surroga nei mutui ipotecari**

**Portabilità ed estinzione anticipata dei mutui ipotecari (Art. 2, commi 450 e 451)**

Viene espressamente prevista l'esclusione di penali e oneri di qualsiasi natura in caso di esercizio della facoltà di surroga nei mutui ipotecari. Si dispone, inoltre, che al cliente non possano essere imposte spese o commissioni per la concessione del nuovo mutuo, per l'istruttoria e per gli accertamenti catastali, che si devono svolgere secondo procedure di collaborazione interbancaria improntate a criteri di massima riduzione dei tempi, degli adempimenti e dei costi connessi.

Resta comunque salva la possibilità del creditore originario e del debitore di pattuire la variazione, senza spese, delle condizioni del contratto di mutuo in essere, mediante scrittura privata anche non autenticata. Viene prevista, poi, anche per i contratti di mutuo accollati a seguito di frazionamento, la nullità di qualunque patto, anche posteriore alla conclusione del contratto, ivi incluse le clausole penali, con cui si convenga che il mutuatario, che richieda l'estinzione anticipata o parziale di un contratto di mutuo per l'acquisto o per la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale, sia tenuto a una determinata prestazione a favore del soggetto mutuante. Si estende anche ai contratti accollati a seguito di frazionamento, l'estinzione automatica dell'ipoteca alla data di avvenuta estinzione dell'obbliga-

zione garantita. Si precisa, infine, che la ricontrattazione del mutuo non comporta il venir meno dei benefici fiscali.

**Aiuti per i mutui (Art. 2, commi 475 - 480)**

Viene istituito un "Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa", con una dotazione di 10 milioni di euro per ciascuno degli anni 2008 e 2009. Si dispone, poi, che per i contratti di mutuo accesi per l'acquisto dell'abitazione principale, l'acquirente-mutuatario possa chiedere la sospensione del pagamento delle rate per non più di 2 volte e per un periodo massimo complessivo non superiore a 18 mesi nel corso dell'esecuzione del contratto.

In tal caso, la durata del contratto di mutuo e quella delle garanzie per esso prestate vengono prorogate di un periodo uguale alla durata della sospensione.

Al termine della sospensione, il pagamento delle rate riprende secondo gli importi e con la periodicità originariamente previsti dal contratto, salvo diverso patto eventualmente intervenuto fra le parti per la rinegoziazione delle condizioni del contratto stesso. La sospensione non può essere richiesta dopo che sia iniziato il procedimento esecutivo per l'escussione delle garanzie.

Per conseguire il beneficio sopra descritto, l'acquirente-mutuatario deve dimostrare - nelle forme che saranno stabilite da un successivo regolamento - di non essere in grado di provvedere al pagamento delle rate del mutuo per le quali chiede la sospensione. •

# IV - MUTUI E CICLO DEL MERCATO IMMOBILIARE: CHE COSA È CAMBIATO DAGLI ANNI NOVANTA?

Giorgio Gobbi<sup>(1)</sup>

Banca d'Italia, Servizio Studi di Struttura Economica e Finanziaria

**L'imponente crescita dei mutui in Italia attraverso  
una rilettura dell'Indagine periodica della  
Banca d'Italia sui bilanci delle famiglie italiane**



*Zaha Hadid,  
Arata Isozaki,  
Daniel Libeskind  
e Pier Paolo  
Maggiora,  
Progetto per  
il quartiere  
storico della  
Fiera di Milano  
(2007-2014)*

<sup>(1)</sup> Le opinioni espresse in quest'articolo riflettono unicamente il pensiero dell'autore e non quelle dell'Istituzione di appartenenza o dei suoi vertici

## 1. Introduzione

Nel suo rapporto sull'andamento del mercato immobiliare nel 2007, l'Agenzia del Territorio ha interpretato la riduzione delle transazioni nel comparto residenziale registrata nel secondo semestre come il segnale della conclusione della lunga fase espansiva avviatasi nello scorcio degli anni novanta. Se così fosse, si starebbe completando un intero ciclo del mercato degli immobili residenziali, dal precedente picco del 1992-93 a quello attuale. In questo arco temporale i prezzi delle abitazioni, valutati al netto dell'inflazione, sono prima sce-

demografici che determinano l'esigenza di spazi abitativi; i mutamenti nella composizione e nella dimensione dei nuclei familiari che influenzano il modo in cui questi spazi sono organizzati in unità residenziali, la crescita del reddito delle famiglie che consente di tradurre la domanda in capacità di spesa, i fattori fiscali che influenzano le scelte di acquisto.

I tempi e i modi con cui l'offerta risponde ai cambiamenti della domanda dipendono dalle caratteristiche delle abitazioni disponibili, dalle possibilità di ampliare lo *stock* esistente (disponibili



si e poi, dal 1999, hanno ripreso a salire in modo molto rapido: nel 2007 superavano del 20 per cento quelli del 1993. La rapida ascesa dei valori immobiliari in questo periodo è stata un fenomeno comune a tutti i principali paesi avanzati, come comune è l'alternarsi di prolungati periodi di crescita dei prezzi a fasi di assestamento che in alcuni casi si tramutano in vere e proprie contrazioni.

I fattori alla base di queste oscillazioni di medio e lungo termine sono molteplici. Dal lato della domanda sono particolarmente importanti i cambiamenti

di aree edificabili, vincoli ambientali e paesaggistici, ecc.), dalla tecnologia che contribuisce a determinare i costi e i processi produttivi nel settore delle costruzioni.

Una variabile cruciale che influenza sia la domanda sia l'offerta di abitazione è il tasso di interesse reale a lungo termine, poiché da esso dipende la convenienza a investire in immobili, ossia in attività i cui rendimenti maturano lungo un arco temporale molto esteso nel tempo.

Accanto e strettamente connesso all'evoluzione dei tassi di interesse reali,

vi è il funzionamento del mercato del credito. La disponibilità di finanziamenti a costo contenuto è uno tra i principali fattori che contribuiscono ad alimentare le fasi ascendenti dei prezzi, così come condizioni di offerta del credito, rese più restrittive possono innescare un raffreddamento del mercato. Il ciclo precedente, culminato nel 1992-93, è stato sostenuto dalla diffusione dei mutui in valuta estera che ha consentito alle famiglie italiane di indebitarsi a tassi di interesse molto più bassi di quelli allora prevalenti sui prestiti in lire. Anche la fase espansiva ancora in corso è stata alimentata da condizioni particolarmente favorevoli all'indebitamento.

Nella seconda metà degli anni novanta il raggiungimento della stabilità monetaria ha avuto come diretta conseguenza quella di rendere il credito accessibile a costi storicamente molto contenuti e di offrire una prospettiva di stabilità dei tassi su bassi livelli nel medio e lungo periodo.

Tra il 2003 e il 2005, quando i tassi di rendimenti di mercato hanno toccato i valori minimi degli ultimi decenni, il tasso annuo effettivo globale (TAEG) sui nuovi prestiti erogati alle famiglie e destinati all'acquisto o alla ristrutturazione di abitazioni (una buona misura del costo dei mutui), è stato inferiore al 4 per cento in termini nominali e attorno al 2 per cento una volta sottratta la variazione dei prezzi al consumo.

I rialzi dei tassi registrati negli ultimi due anni non hanno comunque mutato le condizioni di fondo del mercato del credito, assai espansive. Alla fine del 2007 il volume dei prestiti concessi alle famiglie italiane per l'acquisto di abitazioni dalle banche erano pari a 250 mi-

**Nella seconda metà degli anni novanta il raggiungimento della stabilità monetaria ha avuto come diretta conseguenza quella di rendere il credito accessibile a costi storicamente molto contenuti**

liardi di euro, a fronte dei 90 miliardi in essere all'inizio del decennio.

Scopo di questo articolo è di analizzare con ottica microeconomica questa imponente crescita dei mutui alle famiglie italiane. La fonte statistica utilizzata è l'Indagine sui bilanci delle famiglie italiane condotta periodicamente dalla Banca d'Italia<sup>2</sup>.

La rilevazione riguarda un ampio insieme di dati sulle caratteristiche e sui comportamenti economici di un campione di circa 8.000 famiglie composte da 20.000 individui.

Partendo dal 1989 e fino al 2006, l'ultimo anno per il quale sono disponibili i dati, l'analisi si soffermerà in modo particolare su due questioni. La prima è l'estensione del mercato dei mutui, ossia come sia cambiata la quota di famiglie che hanno ottenuto un finanziamento dalle banche per acquistare un'abitazione. La seconda riguarda l'ammontare del debito e i relativi oneri che ricadono sulle famiglie indebitate.

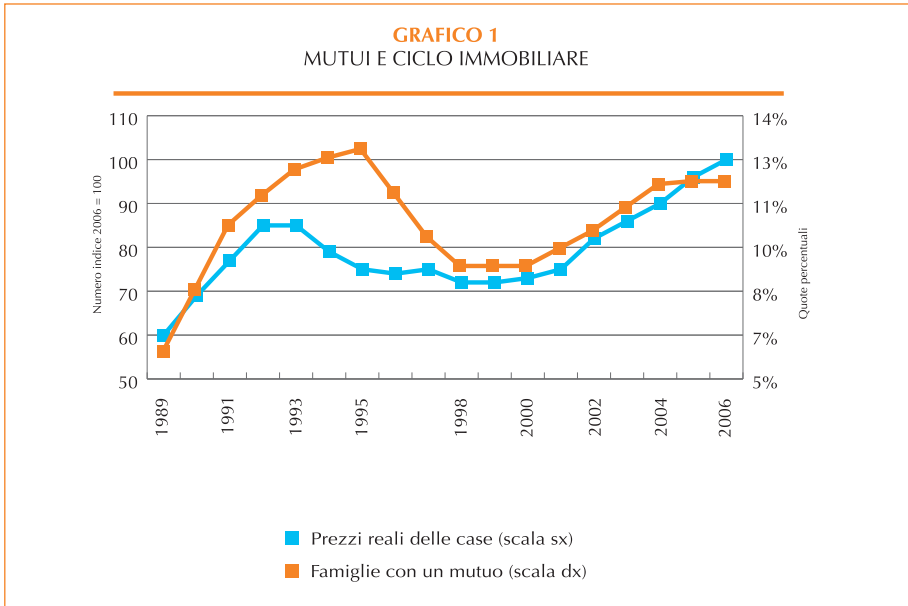
<sup>(2)</sup> *Dati e documentazione relativi a questa indagine sono disponibili sul sito [www.bancaitalia.it/statistiche/indcamp/bilfait](http://www.bancaitalia.it/statistiche/indcamp/bilfait).*

## 2. Quante e quali famiglie hanno un mutuo?

L'indicatore dello stato del ciclo immobiliare utilizzato in questa nota è un indice dei prezzi delle case calcolato al netto dell'inflazione<sup>3</sup>. Si tratta di una variabile che misura le variazioni dei prezzi delle abitazioni di entità superiore o inferiore al costo della vita.

Nel *grafico 1* la linea azzurra descrive l'andamento di questo indice, per comodità ribasato al 2006, mentre la linea arancione descrive, invece, la percen-

tuale di famiglie con un mutuo rilevata in ciascuna indagine<sup>4</sup>. L'andamento nel tempo di queste variabili mette in evidenza due fatti importanti. Il primo, non sorprendente, è che mercato delle case e mercato del credito alle famiglie, di cui i prestiti destinati all'acquisto dell'abitazione sono la componente principale, presentano un elevato grado di sincronismo, anche se non perfetto. Nel ciclo espansivo avviatosi nella seconda metà degli anni ottanta del secolo scorso, la fasce ascendente dei prezzi si arresta nel



<sup>(3)</sup> L'indice dei prezzi utilizzato nella figura 1 è tratto da F. Zollino, S. Muzzicato e R. Sabbatini, I prezzi delle abitazioni in Italia: la costruzione di un nuovo indicatore, Banca d'Italia, in corso di pubblicazione.

<sup>(4)</sup> Le Indagini sui bilanci delle famiglie hanno frequenza biennale, con un cambio dagli anni dispari agli anni pari tra il 1995 e il 1998.

1992, mentre la quota delle famiglie indebitate è registrata ancora in aumento nell'Indagine relativa al 1995. Nella fase ancora in corso la quota di famiglie con un mutuo arresta la sua crescita nel 2004, mentre i prezzi delle case sono ancora in crescita. Nonostante queste discrepanze, i due fenomeni appaiono strettamente connessi, anche se non è possibile stabilire la direzione della relazione casuale. Il secondo fatto, meno ovvio del precedente, è che la quota delle famiglie con un mutuo nel 2006, pari a poco meno del 12 per cento, era inferiore di un punto percentuale a quella rilevata subito dopo il picco del 1992-93. Il dato non è il frutto delle caratteristiche specifiche dell'indagine della Banca d'Italia, ma è coerente con quanto desumibile da altre analisi basate su campioni molto nume-

**La quota delle famiglie con un mutuo nel 2006, pari a poco meno del 12 per cento, era inferiore di un punto percentuale a quella rilevata subito dopo il picco del 1992-93**



rosi, come ad esempio l'Indagine sui consumi delle famiglie condotta dall'Istat<sup>5</sup>. Ne consegue che all'ingente aumento dell'importo dei mutui alle famiglie non è corrisposta un'estensione della base del mercato, ma è aumentato in misura assai rilevante il valore unitario del debito, fenomeno sul quale torneremo più avanti.

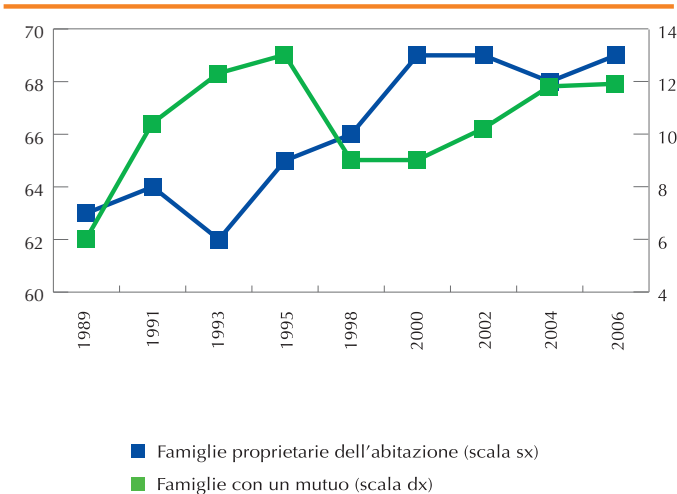
La proporzione delle famiglie con un mutuo nel nostro Paese rimane di gran lunga la più bassa tra quelle dei principali Paesi avanzati: essa è di circa il 20% in Germania e Spagna, del 30% in Francia, del 40% nel Regno Unito e prossima al 50% negli Stati Uniti e nei Paesi Bassi<sup>6</sup>. Una possibile spiegazione di questa differenza è che l'elevata diffusione della proprietà dell'abitazione in Italia riduca l'esigenza di partecipare al mercato im-

mobiliare e, quindi, di richiedere finanziamenti agli intermediari. Le informazioni disponibili a livello internazionale indicano, tuttavia, una correlazione assai scarsa tra il titolo di godimento dell'abitazione e la propensione ad indebitarsi. Con riferimento all'Italia, i dati dell'Indagine mostrano che negli ultimi 20 anni, mentre la quota di famiglie indebitate ha registrato l'oscillazione sopra descritta, la quota di quelle che vivono in un'abitazione di proprietà ha seguito un *trend* crescente, praticamente senza soluzione di continuità (*graf. 2*).

<sup>5</sup> Istat, I consumi delle famiglie (Anno 2006), diffuso il 5 luglio 2007.

<sup>6</sup> Si veda OECD, Has the Rise in Debt Made Households More Vulnerable?, *Economic Outlook*, N. 80, 2006.

**GRAFICO 2**  
MUTUI E PROPRIETA' DELL'ABITAZIONE  
(val. %)





La relazione tra i due fenomeni non è, quindi, immediata ed è filtrata da altre variabili demografiche, sociali ed economiche.

La *Tabella 1* riassume la diffusione dei mutui e della proprietà delle abitazioni in ragione dell'area di residenza, dell'età, della condizione professionale e del titolo di studio del capofamiglia. Le variazioni delle quote delle famiglie con prestiti legati alle transazioni immobiliari seguono l'evoluzione generale legata al ciclo dei prezzi delle case e, quindi, le dif-

ferenze tra le diverse categorie rimangono assai stabili nel tempo.

Il ricorso al debito per comprare l'abitazione è più diffuso nelle regioni centro-settentrionali rispetto al Mezzogiorno. Le differenze nella diffusione della proprietà dell'abitazione tra le diverse aree geografiche, molto contenute a metà degli anni novanta, si sono progressivamente ampliate. Le famiglie residenti nelle regioni del Centro hanno registrato l'incremento più significativo dopo il 2000, che si è riflesso anche in una

**TABELLA 1**  
**DIFFUSIONE DEI MUTUI E DELLE PROPRIETÀ DELL'ABITAZIONE**  
**PER CARATTERISTICHE DEL CAPOFAMIGLIA**

|   | 1995        |             | 2000        |             | 2006        |             |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|   | Mutuo       | Proprietà   | Mutuo       | Proprietà   | Mutuo       | Proprietà   |
| <b>Per area geografica di residenza</b> |             |             |             |             |             |             |
| Nord                                    | 14,5        | 63,9        | 12,1        | 69,2        | 12,8        | 67,1        |
| Centro                                  | 16,9        | 64,9        | 7,6         | 64,7        | 15,3        | 74,4        |
| Mezzogiorno                             | 8,8         | 66,3        | 5,6         | 70,4        | 8,3         | 69,0        |
| <b>Per classe di età</b>                |             |             |             |             |             |             |
| Fino a 35 anni                          | 17,1        | 55,8        | 9,3         | 54,9        | 14,1        | 52,3        |
| Da 35 a 44 anni                         | 19,1        | 62,5        | 15,8        | 60,0        | 20,5        | 62,6        |
| Da 45 a 54 anni                         | 18,7        | 70,9        | 12,6        | 72,6        | 14,5        | 72,0        |
| Da 55 a 64 anni                         | 12,9        | 74,1        | 9,3         | 78,9        | 11,5        | 77,1        |
| 65 anni e oltre                         | 2,9         | 63,0        | 1,8         | 74,3        | 3,4         | 74,8        |
| <b>Per condizione professionale</b>     |             |             |             |             |             |             |
| Lavoratore dipendente                   | 19,4        | 62,9        | 13,4        | 63,2        | 16,8        | 64,4        |
| Lavoratore autonomo                     | 18,1        | 72,9        | 12,0        | 70,6        | 17,4        | 69,5        |
| In condizione non professionale         | 4,5         | 63,7        | 3,6         | 73,2        | 4,4         | 74,1        |
| <b>Per titolo di studio</b>             |             |             |             |             |             |             |
| Fino alla licenza elementare            | 5,7         | 62,9        | 3,2         | 69,9        | 4,4         | 69,8        |
| Media inferiore                         | 16,0        | 61,2        | 9,2         | 64,1        | 9,8         | 62,6        |
| Media superiore                         | 18,8        | 68,3        | 13,1        | 68,7        | 17,8        | 71,8        |
| Laurea e post laurea                    | 20,4        | 76,5        | 16,7        | 78,0        | 17,6        | 76,4        |
| <b>Totale del campione</b>              | <b>13,0</b> | <b>64,9</b> | <b>10,2</b> | <b>68,8</b> | <b>11,9</b> | <b>69,1</b> |

**Tra i proprietari di abitazione, nel 2006 i capifamiglia con un mutuo erano in media più giovani di 12 anni rispetto agli altri (46 contro 58 anni); nel 1995 il divario era pari a 10 anni (45 contro 55 anni)**



più ampia partecipazione al mercato del credito. Pur in assenza di informazioni specifiche, entrambi i fenomeni sono stati probabilmente alimentati dai programmi di dismissione delle proprietà immobiliari degli enti pubblici.

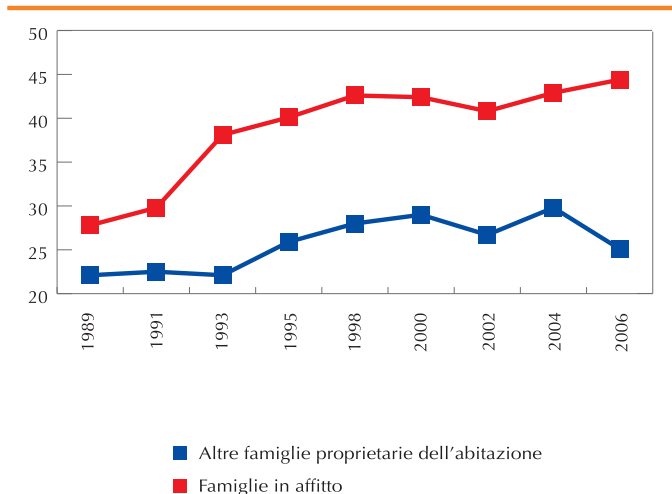
Coerentemente con l'evoluzione del ciclo di vita in termini di crescita della famiglia e sviluppo professionale, sia la partecipazione al mercato del credito sia l'accesso alla proprietà dell'abitazione, crescono all'aumentare dell'età del capofamiglia, ma non nello stesso modo. Tra i capifamiglia più giovani, ossia quelli al di sotto dei 45 anni, la proprietà dell'abitazione è assai inferiore alla media e, tra coloro che l'hanno acquisita, circa un terzo l'ha fatto contraendo un mutuo, una proporzione significativamente superiore alla media del campione. I capifamiglia con un mutuo sono mediamente più giovani. Questa caratteristica, comune peraltro a tutti i principali Paesi, indica che l'accesso al credito è particolarmente importante per le fasce potenzialmente più dinami-

che della popolazione. Mutui che coprono una percentuale relativamente elevata del valore dell'immobile consentono di acquistare l'abitazione anche alle famiglie che non hanno ancora accumulato risparmi e non sono in grado di ricorrere a risorse messe a disposizione dalla famiglia di origine. Tra i proprietari di abitazione, nel 2006 i capifamiglia con un mutuo erano in media più giovani di 12 anni rispetto agli altri (46 contro 58 anni); nel 1995 il divario era pari a 10 anni (45 contro 55 anni). Ciò riflette la tendenza verso una progressiva concentrazione della proprietà dell'abitazione presso le famiglie con capifamiglia di età più avanzata, dovuta all'invecchiamento di coloro che hanno acquistato l'immobile di residenza durante la precedente fase espansiva del ciclo immobiliare. Ad esempio, i proprietari con 65 anni e oltre erano il 63 per cento della corrispondente classe di età nel 1995 e sono cresciuti al 75 per cento nel 2006. L'acquisto dell'abitazione appare un fatto irreversibile.

Rispetto al 2005, nel 2006 tra nuclei familiari con a capo una persona al di sotto dei 35 anni è più bassa sia la quota dei possessori di abitazione (52 contro il 56 per cento), sia la quota di coloro che hanno contratto un mutuo (14 contro 17 per cento). Le famiglie più giovani sembrano avere partecipato in misura molto limitata all'espansione della proprietà dell'abitazione e allo sviluppo del mercato dei mutui. Una possibile spiegazione può essere ricercata nell'evoluzione

no notevolmente ridotte. Ai più bassi salari d'ingresso, non si sono associati profili di carriera più rapidi. È aumentata l'incidenza di impieghi temporanei e delle professioni di lavoratori classificate come autonome, ma assimilabili al lavoro dipendente<sup>7</sup>. Assieme al lavoro, anche il reddito dei giovani è diventato più incerto e discontinuo e, quindi, una fonte di entrate assai poco adatta a sostenere gli oneri derivanti dall'indebitamento. Il grafico 3 mostra, infatti, come l'ac-

**GRAFICO 3**  
DIFFERENZIALI DI REDDITO TRA LE FAMIGLIE  
CON UN MUTUO E LE ALTRE FAMIGLIE  
(val. %)



di un altro mercato, quello del lavoro. Negli ultimi dieci anni il tasso di occupazione delle persone di età compresa tra i 25 e i 35 anni è sì aumentato di circa cinque punti percentuali, ma le retribuzioni iniziali si so-

<sup>7)</sup> *Un'analisi comparata della dinamica di consumi e redditi è contenuta in Mario Draghi, Consumo e crescita in Italia, 48<sup>a</sup> Riunione Scientifica Annuale della Società Italiana, Torino, 2007. ([http://www.bancaditalia.it/interventi/integov/2007/26102007/Draghi\\_26\\_10\\_07.pdf](http://www.bancaditalia.it/interventi/integov/2007/26102007/Draghi_26_10_07.pdf)).*



**Le famiglie più giovani sembrano avere partecipato in misura molto limitata all'espansione della proprietà dell'abitazione e allo sviluppo del mercato dei mutui. Una possibile spiegazione può essere ricercata nell'evoluzione di un altro mercato, quello del lavoro**

cesso al mercato del credito sia fortemente correlato con il reddito disponibile. Le famiglie con un mutuo hanno un reddito superiore di oltre il 40% di quelle che vivono in affitto e del 25% delle altre che possiedono l'abitazione. Non solo, ma questi divari si sono ampliati nel corso del tempo. Essi riflettono in parte la diversa struttura demografica dei tre gruppi di famiglie, con i pensionati maggiormente rappresentati tra i possessori di abitazioni non (o non più) indebitati. Esistono, tuttavia, delle differenze economiche sostanziali tra chi si è indebitato per comprare la casa e chi vive in un'immobile in locazione.

Ad esempio, la superficie media delle abitazioni delle famiglie che ricadono nel primo gruppo è in media il doppio di quelle che ricadono nel secondo. I divari di redditi tra le famiglie con un mutuo e le altre si sono ampliati nell'ultimo decennio, anche perché l'aumento del prezzo delle case ha fatto salire pure l'importo del finanziamento necessario e, quindi, del reddito necessario a sostenerne gli oneri. Su questo punto torneremo più avanti con qualche dettaglio in più.

L'ultimo blocco di informazioni nella *Tabella 1* si riferisce al grado di istruzione delle famiglie. Questa variabile è strettamente legata al tenore di vita della famiglie: a titoli di studio più elevati corrispondono redditi anch'essi più elevati e, quindi, una maggiore capacità di indebitamento e una più diffusa proprietà dell'immobile.

L'eccezione della classe più bassa di



istruzione è in larga misura spiegata dal fatto che in essa ricadono, in prevalenza, persone anziane residenti in piccoli centri.

Il grado di istruzione, tuttavia, influenza positivamente la propensione all'indebitamento anche a parità di altre condizioni.

Ciò è verosimilmente dovuto al grado di competenza finanziaria necessario per scegliere il contratto di finanziamento e definirne le caratteristiche.

Nell'indagine sui bilanci relativa al 2006 sono state inserite alcune domande, volte a valutare la capacità di riconoscere e interpretare gli strumenti finanziari più diffusi.

I risultati mostrano che il grado di istruzione, assieme all'esperienza, è uno dei fattori più importanti nello spiegare le differenze mostrate dalle famiglie nell'abilità a destreggiarsi tra i diversi strumenti finanziari.

### 3. Il peso del debito

Come si è visto, il forte aumento del valore dei mutui non ha trovato corrispondenza in una estensione significativa del mercato, in termini di quota delle famiglie indebitate. La conseguenza aritmetica di questi andamenti è il notevole incremento del debito che fa capo alle famiglie effettivamente indebitate. Nel 1995 il valore del debito per l'acquisto dell'abitazione – l'ammontare residuo del mutuo – era pari al 75 per cento del reddito familiare, nel 2006 al 150 per cento.

Due fattori spiegano questo forte incremento. Il primo è il forte aumento del valore degli immobili in relazione ai redditi e, quindi, che l'acquisto dell'abitazione abbia richiesto finanziamenti di importo più elevato. Il secondo fattore è riconducibile all'innovazione nel settore del credito. La prospettiva di guadagnare quote in un segmento di mercato in rapida

espansione ha spinto gli intermediari a competere, sia abbassando i tassi sia offrendo una varietà di forme di finanziamento, altamente flessibili e in grado di adattarsi alle diverse esigenze della clientela. Ne sono esempi la pluralità dei piani di ammortamento che ogni banca è in grado di offrire e le soluzioni assicurative per elevare la quota del valore dell'immobile finanziabile attraverso il mutuo.

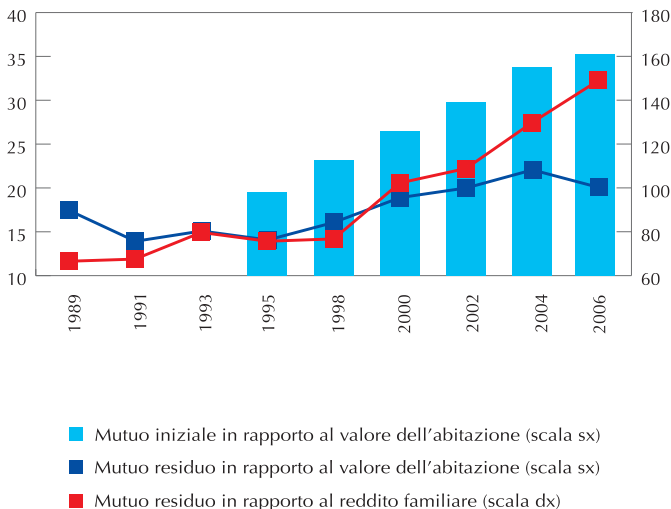
Questi cambiamenti dal lato dell'offerta trovano riscontro nell'andamento di indicatori che misurano l'importo del mutuo, sia quello iniziale sia quello residuo, in rapporto al valore dell'abitazione (si vedano l'istogramma e la linea blu nel grafico 4)<sup>8</sup>.

Le famiglie italiane indebitate si trovano quindi, attualmente, a sostenere gli oneri di mutui molto più elevati, rispetto a quelle che si erano indebitate nella precedente fase ascendente del ciclo immobiliare. A ciò non è tuttavia seguito un incremento altrettanto sostenuto degli oneri del debito, per due ragioni.

In primo luogo, come si è già accennato in precedenza, ad essere inde-

<sup>(8)</sup> Si tratta del valore della casa dichiarato dagli interessati nella rilevazione e non riflette accuratamente il valore di mercato. Ai fini dell'analisi dell'evoluzione lungo un arco di tempo abbastanza lungo, il dato fornisce comunque un'indicazione del fenomeno sufficientemente affidabile.

**GRAFICO 4**  
IMPORTO DEL MUTUO, REDDITO FAMILIARE  
E VALORE DELL'ABITAZIONE  
(val. %)

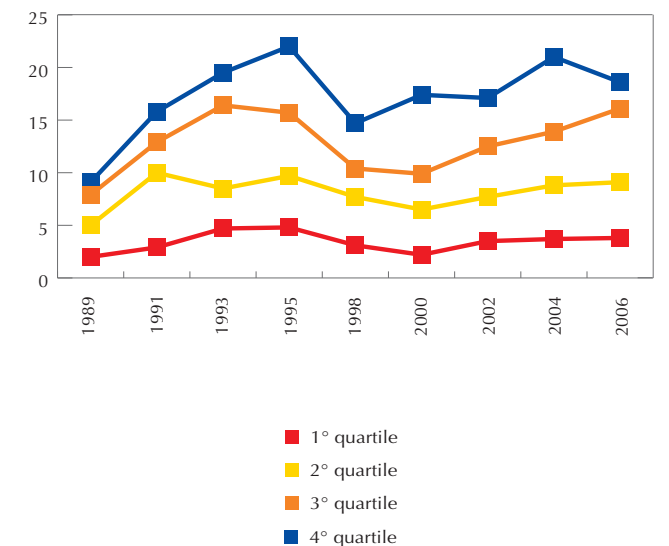


bitate sono sempre, in larga misura, le famiglie con redditi più elevati. Il grafico 5 riproduce l'evoluzione delle quote di famiglie indebitate per le classi di reddito identificate dai quartili della distribuzione. Il primo quartile include le famiglie con i redditi più bassi, il quarto quelle con i redditi più elevati.

La quota di famiglie indebitate nei due quartili più bassi è stabilmente al di sotto di quella delle altre due classi. In secondo luogo, il livello dei tassi di interesse estremamente basso ha fatto sì che l'incidenza delle rate sia



**GRAFICO 5**  
DIFFUSIONE DEI MUTUI PER CLASSI DI REDDITO  
(val. %)



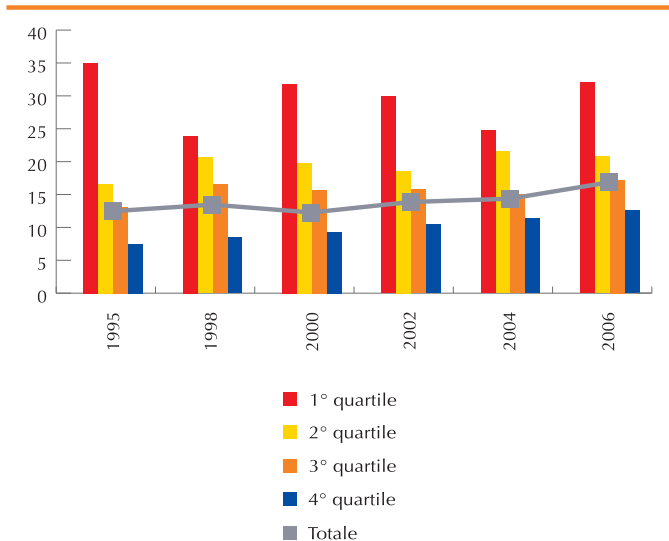
creciuta in misura molto più contenuta rispetto allo *stock* di debito. Tra il 1998 e il 2006, periodo di forte espansione dell'indebitamento, la quota del reddito destinata dalle famiglie con un mutuo al rimborso delle rate è salita in media dal 13 al 17 per cento (*grafico 6, linea continua*).

Il peso della rata cresce al diminuire del reddito e il valore medio nel quartile più basso supera il 30 per cento (*grafico 6, istogrammi*). Si tratta di un valore non anomalo nel confronto con il passato e nel 1995 era leggermente più alto, ma rappre-

senta una frazione molto rilevante del reddito corrente ed è tra queste famiglie che il servizio del debito può diventare verosimilmente fonte di fragilità finanziaria e rappresentare un vincolo stringente. Le famiglie che ricadono nella classe di reddito più bassa e con un mutuo da ripagare, costituiscono circa l'1 per cento del totale, corrispondenti a circa 230.000 unità.

La fragilità finanziaria indotta dalle rate del mutuo determinano per le famiglie a basso reddito soltanto una faccia del problema che queste fasce

**GRAFICO 6\***  
INCIDENZA DELLA RATA DEL MUTUO DEBITO  
SUL REDDITO DISPONIBILE PER CLASSE DI REDDITO  
(val. %)



\* Per evitare distorsioni derivanti da singole osservazioni anomale e da errori di rilevazione, nel grafico 6 sono riportati i valori medi della distribuzione complessiva (linea continua), sia delle singole classi di reddito.



**Contrariamente alla percezione comune, il forte aumento dell'importo dei mutui non si è associato a una più ampia partecipazione al mercato del credito da parte delle famiglie italiane, che rimane anzi leggermente al di sotto di quella registrata alla metà degli anni novanta**

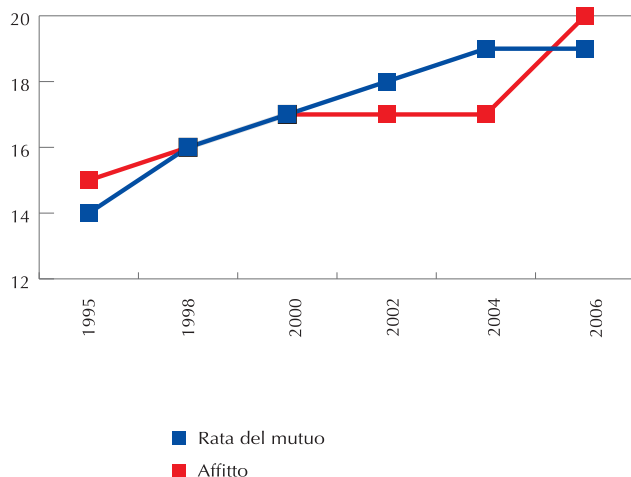
sociali incontrano nel far fronte ai problemi dell'alloggio.

L'affitto, infatti, non costituisce una modalità più conveniente per usufruire di un'abitazione.

Il *grafico 7* mostra come l'evoluzione dell'incidenza della rata per il mutuo e del canone d'affitto sul reddito, per il complesso delle famiglie, sia molto simile.

Ciò è vero anche per le famiglie a basso reddito e trova conferma nei dati rilevati dalla già menzionata Indagine sui consumi delle famiglie condotta dall'Istat.

**GRAFICO 7**  
INCIDENZA DEL COSTO DELL'ABITAZIONE SUL REDDITO



#### 4. Conclusioni

Il breve percorso intrapreso attraverso i dati microeconomici dei bilanci delle famiglie italiane ha consentito di rilevare alcune caratteristiche del mercato dei mutui alle famiglie in Italia, in relazione al ciclo dei prezzi delle abitazioni. Contrariamente alla percezione comune, il forte aumento dell'importo dei mutui non si è associato a una più ampia partecipazione al mercato dei mutui da parte delle famiglie italiane, che rimane anzi leggermente al di sotto di quella registrata alla metà degli anni novanta. La quota di famiglie in-

debitate è più bassa rispetto ad allora, per le famiglie con a capo una persona di età inferiore ai 35 anni, verosimilmente in relazione alle difficoltà che questa fascia di popolazione incontra nel mercato del lavoro. Al forte incremento del volume del debito è corrisposto un aumento molto più contenuto del peso delle rate disponibili, sia per il livello storicamente contenuto dei tassi di interesse sia per le innovazioni che hanno interessato i contratti di mutuo in grado di allungarne la durata e spalmarne gli oneri su orizzonti temporali più lunghi. •



# QEI

Quaderni  
di ECONOMIA IMMOBILIARE

PERIODICO  
SEMESTRALE DI  
TECNOBORSA

## I NUMERI PUBBLICATI

► **QEI N. 8 - 2007**  
**Tecnoborsa**  
Risparmio energetico

**Indagine Tecnoborsa 2007**  
Transazioni e mutui

**Tecnoborsa**  
Vivere la casa

**Confedilizia**  
Fiscalità e nuovo Catasto

► **QEI N. 7 - 2007**

**Tecnoborsa *Observer del Working Party on Land Administration dell'Unece***

Le attività di Cooperazione con le Nazioni Unite

**Protocollo di Kyoto**

Scenari e Opportunità

**Indagine Tecnoborsa 2006**

Transazioni e Mutui

**Indagine Tecnoborsa 2006**

Intermediazione e Valutazione

► **QEI N. 6 - 2006**

**Codice delle Valutazioni Immobiliari**

La qualità del processo e del servizio

**Indagine Tecnoborsa 2006**

Ristrutturazioni e incentivi fiscali

**Un trentennio Istat**

La nuova casa degli italiani

**Arbitrato e Conciliazione**

Forme di giustizia alternativa

► **QEI N. 5 - 2005**

**Borsa Immobiliare Italiana**

Dalla Borsa Immobiliare locale alla BII:

la sfida per la realizzazione di un progetto di sistema

**Centro Studi Tecnoborsa**

L'Indagine 2005 sulle famiglie italiane:

Transazioni effettuate e previste

**Tecnoborsa**

La casa dei desideri

**Banca d'Italia**

Un confronto internazionale su mercati immobiliari, famiglie e strumenti finanziari

► **QEI N. 4 - 2005**

**Centro Studi Tecnoborsa**

L'Indagine 2004 sulle famiglie italiane:

Transazioni

L'Indagine 2004 sulle famiglie italiane:

Intermediazione e Valutazione

**Istat**

Il Censimento 2001: edifici e abitazioni

**I diritti di proprietà per i poveri:  
una prospettiva globale**

Il Terzo Forum Internazionale

sull'Economia Immobiliare

► **QEI N. 3 - 2004**

**Speciale Forum Roma 2003**

**Atti del Secondo Forum Europeo**

**sull'Economia Immobiliare**

**Terra per lo Sviluppo**

Finanziamenti e Infrastrutture per il Mercato

***Rome Forum 2003 Special***

***Land for Development***

***The Second European Real Estate Forum***

***Proceedings***

***Financing and Marketing Infrastructures***

► **QEI N. 2 - 2004**

**Centro Studi Tecnoborsa**

L'Indagine 2004 sulle famiglie italiane: Aste e Mutui

**Banca d'Italia**

I prestiti bancari per l'acquisto di abitazioni

**Associazione Bancaria Italiana**

Un panorama sulle obbligazioni garantite

**Confindustria**

Il rapporto tra banca e impresa in Italia

► **QEI N. 1 - 2003**

**Financing & Market Infrastructure**

Il Secondo Forum Europeo sull'Economia Immobiliare

**Osservatorio Tecnoborsa**

Il patrimonio immobiliare delle famiglie in Europa e USA

**Standard Internazionali**

La misurazione del valore degli immobili

**Cartolarizzazioni**

Nuovi strumenti di finanza alternativa

► **QEI N. Speciale - 2003**

**Speciale Summit Roma 2002**

**Terra per lo Sviluppo:**

**Atti del Primo Summit Europeo  
sull'Economia Immobiliare**

***Rome Summit 2002 Special***

***Land for Development:***

***The First European Real  
Estate Summit Proceedings***

► **QEI N. 0 - 2003**

**Esecuzioni Immobiliari**

Un panorama completo sulle aste

**Osservatorio Tecnoborsa**

Le famiglie italiane e il mercato immobiliare

**Fondi Comuni d'Investimento Immobiliare**

Nuove opportunità per il risparmio

***Land for Development - Terra per lo Sviluppo***

Il 1° Summit Europeo sull'Economia Immobiliare





*Beniamino  
Barletti,  
prospetto  
dell'Auditorium  
Nino Rota,  
Bari  
(1960)*



Finito di stampare  
giugno 2008