

L'Abi presenta il suo rapporto sullo mercato immobiliare del 2013: migliorato l'accesso al credito con numeri da pre-crisi

Casa, aumenta la propensione all'acquisto

Migliora nel 2013 la possibilità di accesso delle famiglie italiane all'acquisto di un'abitazione, ma continua il calo delle compravendite che, con 407mila unità immobiliari scambiate, fa registrare un -9,2% rispetto all'anno precedente.

Sono solo alcuni dei dati contenuti nel Rapporto Immobiliare 2014, lo studio annuale sul mercato delle abitazioni presentato a Roma, frutto della collaborazione fra l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Omi) e l'Associazione Bancaria Italiana (Abi). I temi del convegno, presieduto dal vice direttore dell'Agenzia, Gabriella Alemanno, e dal direttore generale dell'Abi, Giovanni Sabatini, sono stati discussi e analizzati da Gianni Guerrieri, direttore centrale Omi, e da Gianfranco Torriero, direttore centrale Abi. Sono seguiti gli interventi di Roberto Monducci, Responsabile del Dipartimento per i Conti Nazionali e le Statistiche Economiche Istat, e di Mario Breglia, Presidente di Scenari Immobiliari, che hanno fornito ulteriori contributi al mosaico del mercato italiano.

Indice di accessibilità e famiglie

L'indice, elaborato dall'Ufficio Studi Abi secondo le prassi metodologiche di matrice anglosassone, sintetizza l'analisi dei vari fattori che influenzano la possibilità per le famiglie di comprare casa indebitandosi e ne descrive l'andamento (reddito disponibile, prezzi delle case, andamento, tassi di interesse sui mutui). Nel 2013 l'indice registra un significativo miglioramento che lo riporta in linea con i valori pre-crisi superando le difficoltà registrate in seguito alla crisi dei debiti sovrani. L'andamento è principalmente dovuto a un miglioramento del prezzo relativo delle case rispetto al reddito disponibile, più precisamente alla diminuzione del prezzo delle case; al miglioramento contribuisce l'andamento dei tassi di interesse sui mutui. Il miglioramento delle condizioni di accesso all'acquisto di una abitazione ha riguardato non solo il totale



delle famiglie ma anche segmenti di famiglie che continuano a presentare, comunque, particolari fragilità rispetto al tema dell'acquisto di una abitazione: quelle delle famiglie di giovani e quelle che abitano nei grandi centri urbani. In termini distributivi, la quota di famiglie che dispone di un reddito sufficiente a coprire almeno il 30% del costo annuo del mutuo per l'acquisto di una casa è, infatti, di poco superiore al 50%, valore in buon recu-

pero rispetto a 5 anni prima. Il miglioramento dell'indice di accessibilità trova riscontro anche nella ripresa del mercato dei mutui. Nei primi tre mesi del 2014 le nuove erogazioni (riferite a un campione, altamente rappresentativo, di 88 banche) hanno registrato un incremento superiore al 20% rispetto allo stesso periodo del 2013.

Panorama immobiliare del 2013

Il volume complessivo delle abitazioni compravendute nel 2013 è pari a 406.928 unità rispetto alle 448.364 del 2012 (-9,2%). Il calo, che nel corso dell'anno ha subito anche un lieve rallentamento, ha riguardato maggiormente le aree del Centro (-10,3%) e delle Isole (-10,8%). Seguono il Sud (-9,8%), il Nord Ovest (-8,8%) e il Nord Est (-7,5%). Nel 2013, in tutti i Comuni le perdite più elevate si sono registrate nelle compravendite di abitazioni "monolocali" (-10,5%) e "piccole" (-9%). Unica eccezione il rialzo del 5,6% per le

abitazioni "medio piccole" nei capoluoghi del Nord Est. In generale, la tipologia abitativa più venduta è stata la "media".

Il mattone nelle grandi città e loro province

Nelle maggiori città per numero di abitanti, le compravendite di case nel 2013 sono complessivamente diminuite del 5,5%. Napoli (-15,2%) e Genova (-10,3%) mostrano le flessioni più marcate, mentre Roma segue con una discesa del 7,3%. Segnali positivi invece per Milano, che risale del 3,4% e, in maniera più contenuta, Bologna con l'1,5%.

Nei Comuni delle province delle grandi città la flessione nella compravendita di case risulta più elevata (-10,6%). I cali maggiori si registrano a Roma (-13,8%) e a Milano (-11,1%); Torino e Genova seguono ex aequo (-10,2%).

Chiudono la serie, con il calo minore, i Comuni della provincia di Bologna (-5,7%).

Al momento nessuna sanzione per chi non si adegua, il d.l. 179 e il D.M. 24/14 non ne prevedono

Dal 1° luglio obbligo del Pos per importi superiori a 29 euro

Dal 1° luglio 2014 sarà obbligatorio per tutti gli studi di professionisti e per le imprese installare il Pos per poter ricevere il pagamento da parte dei propri clienti purché corrisponda ad una cifra uguale o superiore ai 30 euro. L'obbligo è stabilito dall'articolo 15, comma 4, del Decreto legge 18 ottobre 2012, n. 179. La norma entrerà in vigore 60 giorni dopo la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale.

Nelle intenzioni dello Stato l'introduzione di questa nuova

modalità consentirà un maggiore controllo e una maggiore tracciabilità dei pagamenti, atta ad evitare l'insorgenza e la diffusione dell'evasione, dei quali molto spesso i professionisti vengono accusati di attuare. Lo scopo è anche quello di cercare di ridurre sempre di più l'uso delle banconote per pagamenti e incentivare all'uso dei pagamenti tramite bancomat. Si tratta, però, di un aggravio di spese per il professionista.

Gli ordini professionali hanno quindi chiesto di ridurre i co-

sti di detenzione del Pos, richiesta alla quale il Governo ha promesso di dare risposta positiva dal prossimo 29 luglio.

Sorgono, però, alcune perplessità. Nel caso che il professionista o l'impresa non si attrezzino con il Pos in quali sanzioni incorrono? Apparentemente in nessuna visto che sia il Dl 179 sia il D.M. 24 gennaio 2014 non contengono nulla in merito.

In ogni caso il decreto attuativo rimanda ad un successivo decreto che dovrebbe essere



emanato entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore del decreto stesso (quindi entro il 26 giugno 2014), per individuare nuove soglie e nuovi limiti minimi di fatturato. Il nuovo decreto dovrebbe anche disporre l'estensione dell'obbligo di utilizzare ulteriori strumenti di pagamento elettronici anche con tecnologie mobili.

Cento borse di studio erogate a titolo gratuito e riservate agli studenti meritevoli di tutta Italia. È l'offerta dell'Universitas Mercatorum, l'ateneo telematico non statale creato dal sistema delle Camere di Commercio che ha lanciato il progetto "Talenti laureati".

Obiettivo: permettere agli studenti di tutte le Regioni italiane che frequentano ora l'ultimo anno delle scuole superiori di iscriversi gratuitamente ai corsi di laurea triennale in Scienze del Turismo o Gestione di Impresa. Formazione ma anche lavoro: il sostegno per i giovani talenti proseguirà anche dopo la laurea.

L'iniziativa parte dall'Universitas Mercatorum dal sistema delle Camere di Commercio

Cento borse di studio gratuite con il progetto "Talenti laureati"



I ragazzi infatti, alla fine del corso di studi, potranno scegliere se essere aiutati nella creazione di una propria impresa o supportati nell'inserimento nel mercato del lavoro.

Il bando, che scadrà il prossimo 10 giugno, prevede l'iscrizione gratuita per l'intero percorso di studi. Per mantenere la borsa anche negli anni successivi si dovranno superare (con media non inferiore a

27/30) almeno 4 esami durante il primo e il secondo anno.

Le domande di partecipazione al bando saranno valutate da un'apposita Commissione nominata dal Rettore e presieduta dal Preside della Facoltà di Economia. Per accedere alla piattaforma e-learning dell'Ateneo e seguire i corsi basterà avere a disposizione una connessione internet. Mentre le sessioni di esame, possibili anche nel weekend, si svolgeranno nella sede centrale dell'Università, a Roma, a Milano e in altre città.

Bando, regolamento e form sono disponibili sul sito dell'Ateneo www.unimercatorum.it nella sezione "Talenti Laureati".