



IN AUMENTO LA DOMANDA DI ACQUISTO E INVESTIMENTO, MA SONO 9 MILIONI LE FAMIGLIE ITALIANE CHE AVREBBERO BISOGNO DI RISORSE PER ACQUISTARE UNA CASA

È quanto emerge dall'11° Rapporto sulla Finanza Immobiliare 2018 curato da Nomisma e presentato oggi in occasione di RE Italy

Milano, 5 giugno 2018 - Un aumento delle famiglie che esprimono un'intenzione di acquisto di abitazioni rispetto al 2017: + 10,2% del totale (2,2 milioni lo scorso anno, 2,6 milioni nell'attuale). È uno dei dati più rilevanti che emerge dall'11° Rapporto sulla Finanza Immobiliare 2018 presentato oggi in occasione di RE Italy.

Nello specifico 722 mila famiglie si stanno già muovendo (2,8%), mentre circa 1,9 milioni esprimono un'intenzione di acquisto nel breve termine (7,4%); la propensione più marcata si registra tra i giovani (18-34 anni) che rappresentano un novero di famiglie caratterizzate da una condizione finanziaria e lavorativa qualificata con un reddito familiare medio oltre i 3.500 euro al mese. Altro gruppo che si identifica con l'intenzione di attivarsi nei prossimi 12 mesi per l'acquisto di una casa sono nuclei familiari con figli in una fascia di età tra i 45-54 anni, un'occupazione soddisfacente (dirigenti, imprenditori, liberi professionisti) e un reddito mensile tra 1.800-2.400 euro.

Nomisma riscontra come sia sempre più evidente la "barriera all'entrata" che "arresta l'intenzione potenziale di quei nuclei familiari che, da un lato, per situazioni lavorative e di reddito e, dall'altro lato, per mancanza di una rete familiare o sociale di supporto non intendono neppure rivolgersi al mercato finanziario per ricevere sostegno al proprio fabbisogno abitativo". Allo stesso tempo sono complessivamente 1,7 milioni le famiglie italiane (il 65,9% delle intenzioni) che desiderano procedere con l'acquisto della "prima casa" o manifestano il desiderio di "sostituzione" per vivere in una casa più confortevole e in un luogo più vicino al posto di lavoro oppure in una zona più attrattiva. Le motivazioni di acquisto di una "seconda casa per uso familiare" si mantengono oggi ancora elevate (18% delle famiglie italiane, circa 476 mila nuclei).

Un ulteriore importante elemento che emerge dall'11° Rapporto sulla Finanza Immobiliare 2018 curato da Nomisma riguarda la ripresa della componente di investimento che ha raggiunto il 15,4% delle manifestazioni d'interesse arrivando a riguardare circa 400 mila famiglie (nel 2017 la percentuale era del 6,1%). Questo dato è per l'Istituto bolognese uno "tra i segnali inequivocabili di una prospettiva di miglioramento del mercato immobiliare".

Le motivazioni di questo rialzo percentuale sono la migliore convenienza economica (spesso solo percepita) del mercato immobiliare e la mancanza di valide opportunità di investimento alternativo. Analizzando i

profili emerge come essi siano famiglie monocomponenti nella fascia tra i 45 e i 54 anni, che vivono in una casa di proprietà, che svolgono attività imprenditoriali e libero professionali con a disposizione un reddito netto mensile compreso tra i 1.800 e i 2.400 euro mensili.

Spostando l'attenzione sulle famiglie che non intendono acquistare casa Nomisma rileva "un'ampia frammentazione della domanda"; sono ben 9,2 milioni le famiglie (35,5%) che avrebbero bisogno di acquistare un'abitazione ma restano di fatto escluse dal mercato. Di queste circa 8,3 milioni non si avvicinano al mercato residenziale per la mancanza di risorse economiche sufficienti mentre 900 mila famiglie dichiarano di non essere nelle condizioni di accendere un mutuo. Emerge dal Rapporto di Nomisma come esse siano – per lo più – coppie con figli nella fascia di età tra 35-44 anni, con difficoltà occupazionali (spesso inoccupati) e con un reddito medio familiare mensile che non supera 1.200 euro.

L'Istituto bolognese rimarca come sia *"un segmento di domanda che non riesce a manifestarsi e a trovare un supporto dal punto di vista finanziario poter avviare progetti a lungo respiro"*; al contempo vi sono circa 11,5 milioni di famiglie che non avvertono la necessità di acquistare un'abitazione perché sono già proprietarie di case. Sono per lo più pensionati, coppie con 2 componenti e con un reddito medio disponibile tra 2.400 e 3.500 euro al mese che vivono nel Nord Italia.

Per un'ulteriore 6,3% delle famiglie italiane non vi è interesse ad acquistare ulteriori abitazioni – pur vantando buone condizioni reddituali, in età lavorativa, già proprietari di case senza mutuo – perché ritiene che la tassazione sugli immobili sia troppo elevata o che non sia un investimento molto conveniente.

Si conferma una crescita della domanda di prestiti da parte delle famiglie: il 35% delle famiglie che intendono acquistare un'abitazione prevede di ricorrere sicuramente al canale bancario (925 mila famiglie), mentre il 47,5% (1,2 milioni di famiglie) ritiene altamente probabile l'accensione ad un mutuo. Un ulteriore segnale positivo viene dalle famiglie che hanno recuperato nel corso dell'ultimo anno i pagamenti insoluti e una più accentuata percezione di minore difficoltà – nei prossimi 12 mesi – a rispettare i pagamenti delle rate del mutuo. Dall'11° Rapporto sulla Finanza Immobiliare 2018 emerge come sono circa 362 mila le famiglie che nel 2017 hanno fatto richiesta di un mutuo ipotecario alle banche senza che poi venisse concesso (1,4% delle famiglie) a causa della condizione finanziaria non soddisfacente.

Non a caso nel 2017 è diminuita la quota di famiglie che ha stipulato un mutuo rispetto al totale delle famiglie che detengono un mutuo (da 11,5% nel 2017 a 7% nel 2018). Ulteriore ribasso si è riscontrato nella quota di famiglie che ha rinegoziato il mutuo (da 19,2% a 11,8%).

Ufficio stampa Nomisma

ufficiostampa@nomisma.it

Edoardo Caprino – 339 5933457

Giulia Fabbri – 345 6156164