

COMUNICATO STAMPA

Sul sito delle Entrate i dati sull'andamento del mercato immobiliare del 2012 L'Osservatorio fornisce le quotazioni più recenti per tutti i Comuni

Nel 2012 le unità immobiliari compravendute in Italia sono state 993.339; quasi 330mila unità in meno rispetto al 2011, in calo del -24,8% su base annua (2012 su 2011). In diminuzione anche le quotazioni medie delle abitazioni nelle 12 città con più abitanti nella seconda metà dell'anno. La variazione percentuale del volume di compravendite per l'intero settore immobiliare nel quarto trimestre del 2012 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente risulta pari al -29,6%. Si tratta della maggiore contrazione, in termini di tasso tendenziale annuo, registrata dal 2004. Sono solo alcuni dei dati diffusi oggi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sull'andamento dei volumi delle unità immobiliari compravendute in Italia nel corso del quarto trimestre 2012 oltre alla sintesi dell'intero anno. La Nota trimestrale è disponibile sul sito internet dell'Agenzia alla pagina <http://www.agenziaterritorio.it/site.php?id=6348>.

Inoltre, sono disponibili da oggi le quotazioni immobiliari riferite al secondo semestre 2012 per tutti i comuni italiani, alla pagina: <http://www.agenziaterritorio.it/site.php?id=3081> del sito internet. È possibile effettuare la consultazione delle quotazioni, oltre che con i tradizionali strumenti di ricerca alfanumerica, anche con il servizio di navigazione territoriale GEOPOI®, il *framework* di visualizzazione cartografica sviluppato in collaborazione con il partner tecnologico Sogei.

Le quotazioni - Le quotazioni medie delle abitazioni nelle 12 maggiori città per popolazione sono in calo nel secondo semestre del 2012, rispetto al semestre precedente, con l'unica eccezione del lieve aumento riscontrato a Verona. Le quotazioni medie più elevate nel secondo semestre 2012, oltre 3.000 €/m², si registrano a Bologna, Roma e Firenze seguite a breve distanza da Milano. Nelle due grandi città siciliane, Palermo e Catania, le quotazioni delle abitazioni sono le più basse.

L'andamento del mercato residenziale - Il dato negativo nazionale (-30,5%) registrato nel quarto trimestre 2012, è il risultato di un analogo calo verificatosi in tutte le macro aree italiane. Le aree del Centro e del Nord perdono rispettivamente il -31,9% e il -31,7% delle transazioni e il Sud esibisce una contrazione del -27,4%. Prosegue e si accentua dovunque, quindi, la perdita del mercato delle abitazioni già registrata nei precedenti trimestri.

Complessivamente nel 2012 rispetto al 2011, la perdita di volumi di compravendita di abitazioni è di simile entità sia nei capoluoghi (-25,1%) sia nei comuni minori (-26,1%). Tra le macro aree i cali annui più sostenuti si registrano nei comuni minori del Centro e del Nord, -27,9% e -27,1% rispettivamente; nei comuni del Sud, capoluoghi e non, si registra la perdita minore, -23,2%.

Le maggiori città - Nelle maggiori città italiane per popolazione, la flessione delle compravendite di abitazioni registrata nel quarto trimestre 2012 è in linea con il dato nazionale. Con 19.640 NTN¹ le grandi città registrano complessivamente un tasso tendenziale negativo pari a -25,2%. L'unica eccezione riguarda il dato di Napoli che dopo tre trimestri di cali mostra un segnale di decisa crescita, +19,1%. Quest'ultimo dato è da porre senz'altro in relazione con la consistente dismissione del patrimonio immobiliare pubblico del Comune di Napoli.

¹ Numero di transazioni di unità immobiliari "normalizzate" (Le compravendite dei diritti di proprietà sono "contate" rispetto a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di un'unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni).

Nuda proprietà - Le abitazioni trasferite per la sola nuda proprietà, conteggiate per quota compravenduta (NTN_{np}²), risultano nel 2012 in diminuzione del -23,4%, in linea con il calo delle compravendite della piena proprietà (-24,9%). La contrazione degli scambi del diritto di nuda proprietà rilevata a livello nazionale è analoga sia per i comuni capoluogo, -29,0%, sia per i comuni minori, -32,6%.

I mutui - Le compravendite di abitazioni con mutuo ipotecario (NTN IP³) realizzate nel 2012, mostrano un tasso di variazione fortemente negativo rispetto al 2011, -38,6%.

Il capitale complessivamente erogato nel 2012 ammonta a circa 19,6 miliardi di euro, che corrispondono a una riduzione di quasi 15 miliardi di euro rispetto a quanto concesso per i mutui accesi nel 2011, -42,8%. La quota di abitazioni acquistate da persone fisiche con il ricorso al mutuo ipotecario risulta pari al 37,0%, quasi 8 punti percentuali in meno rispetto all'incidenza registrata nel 2011. In linea con l'aumento dei tassi di interesse, che si portano a un livello simile al 2006, la rata mensile iniziale subisce ancora nel 2012 un incremento di circa il 3% (+5,8% nel 2011 rispetto al 2010), superando così i 700 euro in termini di valore medio nazionale.

I volumi di spesa - La spesa per l'acquisto di abitazioni, al netto degli oneri di transazione e delle relative imposte, nel 2012 è stata stimata complessivamente pari a 74,6 miliardi, in calo rispetto al 2011 di circa il 26%, che corrisponde a una perdita di oltre 26 miliardi di euro. Il valore medio di un'abitazione compravenduta nel secondo semestre 2012 è pari a circa 167 mila euro; questo valore supera i 220mila euro al Centro e risulta inferiore ai 120mila euro nelle Isole. In tutte le aree il valore medio è in diminuzione rispetto al precedente semestre.

Roma, 14 marzo 2013

² Numero di transazioni del diritto di nuda proprietà di unità immobiliari "normalizzate". Si riferisce ai soli atti di trasferimento nei quali il venditore trasferisce la proprietà dell'immobile, ma non il diritto reale di godimento del bene (usufrutto), quel diritto, cioè, che consente al titolare di mantenerne il possesso e il pieno utilizzo per tutta la vita o per un determinato periodo.

³ Numero di transazioni di unità immobiliari "normalizzate" effettuate con l'ausilio di mutuo ipotecario da persone fisiche. Non rientrano nelle analisi presentate nella Nota gli acquisti di abitazioni finanziati da mutui ma con ipoteca iscritta su un immobile diverso da quello acquistato o fornendo altra garanzia reale. Sono escluse, inoltre, le ulteriori forme di finanziamento per l'acquisto delle abitazioni, nonché la rinegoziazione del mutuo, operazione che a fronte di una formale iscrizione di un nuovo mutuo non comporta l'acquisto dell'abitazione.