Marzo 2015 - Numero 1 - Anno VIII

OMI*News* Economia immobiliare

Trimestrale telematico dell'Agenzia delle Entrate

Torna il sereno nel mercato immobiliare

Nel 2014, sono aumentate le transazioni. Migliora soprattutto il settore residenziale

Dopo sette anni di perdite, le compravendite immobiliari, nell'anno appena concluso, il 2014, tornano in campo positivo: +1,8% rispetto al dato complessivo del 2013.

Un risultato positivo consolidato dal rialzo del quarto trimestre che, con un +5,5%, ha confermato gli andamenti già evidenziati nel corso degli altri periodi dell'anno, eccezion fatta per il secondo trimestre, l'unico a presentare valori negativi rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Nell'ambito di una generale ripresa delle compravendite immobiliari, il settore trainante è decisamente il residenziale che cresce del 3,6% su base annua, con un quarto trimestre particolarmente positivo che fa segnare un aumento del 7,1% rispetto allo stesso trimestre del 2013.

Anche le transazioni di pertinenze dimostrano un incremento nell'ultimo periodo (+4,1%), bilanciando le perdite della prima metà dell'anno (variazione annua +0,3%).

Dati che confermano la sensazione che il segmento abitativo abbia ripreso a riscuotere interesse coinvolgendo lentamente anche le pertinenze.

Con un impatto numericamente inferiore, i settori commerciale e produttivo manifestano anch'essi un risveglio.

Il commerciale registra un aumento complessivo del 5,7%, nonostante i cali nel primo semestre; infatti i segnali di ripresa si sono rafforzati in chiusura dell'anno quando il settore ha raggiunto un considerevole aumento (+14,1%) rispetto agli ultimi tre mesi dello scorso anno.

Anche il settore produttivo manifesta un incremento di volumi, accentuato soprattutto nel secondo trimestre (+10,4%), che su base annuale si attesta sul +3,6%.

L'unico settore che non è stato investito da questo risveglio delle transazioni è il terziario che, nel procedere dell'anno, ha gradatamente "arginato le perdite", nel senso che nei trimestri ha perso sempre meno fino a un quarto trimestre in cui ha fatto registrare una sostanziale "stabilità" (+0,3%) pur chiudendo ancora con segnali negativi se si considera l'intero anno (-4,6%).

	I trim 14	II trim 14	III trim 14	IV trim 14	Anno 2014
Residenziale	98.446	107.647	94.888	116.543	417.524
Terziario	2.134	2.182	1.897	2.805	9.017
Commerciale	6.242	6.092	5.428	7.991	25.753
Produttivo	2.131	2.444	2.015	2.992	9.582
Pertinenze	77.456	84.117	73.543	95.502	330.619
Altro	29.348	31.772	29.236	37.997	128.353
Totale	**215.757**	**234.255**	**207.007**	**263.830**	**920.849**
Var %	**I trim 13-14**	**II trim 13-14**	**III trim 13-14**	**IV trim 13-14**	**Anno 13-14**
Residenziale	4,1%	-1,0%	4,2%	7,1%	3,6%
Terziario	-10,3%	-6,9%	-2,0%	0,3%	-4,6%
Commerciale	4,7%	-5,0%	9,0%	14,1%	5,7%
Produttivo	-0,7%	10,4%	1,6%	3,1%	3,6%
Pertinenze	-0,1%	-5,0%	2,4%	4,1%	0,3%
Altro	-1,4%	-8,4%	4,8%	3,6%	-0,5%
Totale	**1,6%**	**-3,6%**	**3,6%**	**5,5%**	**1,8%**

In ricordo di Caterina Andreussi

A ogni numero di OMI NEWS, attendevamo il "Visto si stampi" di Caterina che, con il suo attento e severo vaglio, concludeva il lavoro di redazione. Ma Caterina questa volta non ce l'ha fatta. Ha lasciato questo mondo dopo una dolorosa malattia.

Fin dal primo Rapporto immobiliare, nel 2002, Caterina ha sostenuto con vigore e professionalità l'Osservatorio del mercato immobiliare contribuendo a condurlo verso quell'autorevole fonte istituzionale di dati sul panorama immobiliare italiano, quale è oggi riconosciuto.

E Caterina ha lavorato con energia, determinazione e competenza a questo progetto senza risparmiarsi.

Da oggi Caterina non ci guiderà più, ma il suo insegnamento, fatto di passione, umanità, analisi critica, dedizione e vitalità rimarrà per tutti un punto di riferimento.

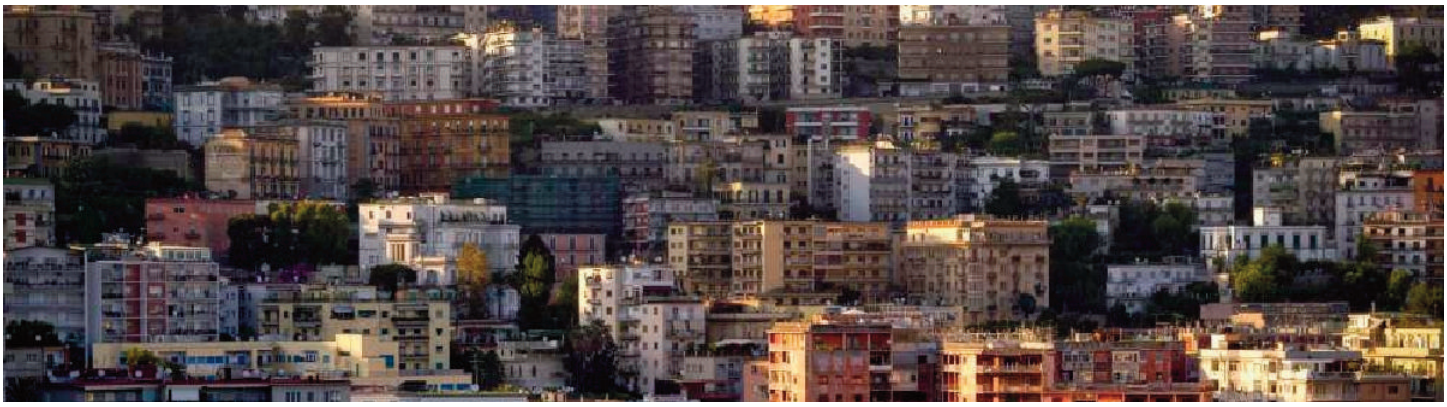
La redazione

La ripresa del mercato residenziale c'è

Segnali positivi in tutta Italia, anche se va meglio al Nord e al Centro

I risultati degli ultimi due trimestri spingono a essere ottimisti e a pensare a un cambio di rotta nel mercato immobiliare dopo le flessioni degli ultimi anni. Il mercato è tornato a crescere in tutta Italia, ma in particolare si segnala il Centro dove, rispetto allo stesso periodo del 2013, c'è stato un incremento degli scambi del 9,3%, un aumento ancor più evidente se si confrontano solo i dati dei capoluoghi (+14,6%). Anche nell'area settentrionale si è avuto un aumento significativo delle compravendite (+7,5%), grazie soprattutto al risultato delle grandi città (+12,5%). Va peggio al Sud, anche se il dato è comunque leggermente positivo (+0,6%).

ROMA. Protagonista del forte incremento dell'area centrale, la Capitale ha registrato un aumento del 19,8% del numero di transazioni (7.502 NTN) nel quarto trimestre. In realtà la crescita ha riguardato tutto il 2014, il primo trimestre era stato ancora più brillante con un +21,4%, ridimensionato nel secondo con un +3,9% e consolidato con +11,8% nel terzo trimestre. Il risultato annuale (+13,9%) conferma un ripreso interesse verso le compravendite capitoline. Un po' più tiepida la provincia che comunque, nell'anno, ha seguito l'andamento della Capitale: positività dall'inizio con un'accelerazione alla fine del 2014 (+9%), la variazione annuale è stata +3,6%.



BOLOGNA. Crescite a due cifre per Bologna durante tutto il 2014. In particolare nel quarto trimestre in città, le transazioni residenziali sono aumentate del 18%, dato consolidato su base annua con un +18,5%, l'incremento annuo più significativo. Risultati più attenuati invece nella provincia, dove il quarto trimestre è dinamico (+8,2%), ma, prendendo in esame tutta l'annualità, la variazione scende e si attesta su +2,1%.

TORINO. Un ritrovato interesse per l'immobiliare nella città sabauda nel quarto trimestre: +17,6%, che tuttavia nell'anno si ridimensiona ad una crescita del 5,5%. Infatti i periodi precedenti hanno registrato un andamento altalenante. Situazione coerente anche in provincia dove solo a fine anno le transazioni sono cresciute del 7,4%, realizzando nel 2014 un incremento del 2,6%.

NAPOLI. Come Torino, il capoluogo partenopeo a fine anno ha rafforzato l'entusiasmo già espresso nel terzo trimestre, verso le compravendite. Infatti ha raggiunto una crescita del 17,6% dopo tanta negatività nei periodi appena trascorsi. Certamente lo sprint del secondo semestre non è stato sufficiente a bilanciare i cali precedenti, il dato riassuntivo del 2014 è stato l'unico negativo tra le grandi città italiane: -3,7%. Va però tenuto in considerazione che il dato del 2013, in particolare nei primi due trimestri, è stato influenzato al rialzo dalle vendite scaturite dalla dismissione del patrimonio residenziale del Comune a favore degli inquilini.

Se la città di Napoli ha manifestato una contrazione, non così la sua provincia dove quest'anno si sono viste solo crescite. Il quarto trimestre è stato il più positivo dell'anno con una variazione di +8,5%, mentre, considerando il 2014 per intero, la crescita è stata del 5,2%.

GENOVA. Tutti i trimestri del 2014 hanno visto risultati di variazione positiva a due cifre. Nel trimestre finale la crescita è stata del 13,9%, mentre sull'intero anno si è registrato un incremento del 15%. In provincia i toni si attenuano. Innanzi tutto c'è stato un secondo trimestre negativo (-4,8%) e, comunque, le variazioni positive sono state più contenute rispetto al capoluogo; infatti il totale annuo registra un +6%, nonostante il quarto trimestre si sia dimostrato molto positivo (+13,2%).

FIRENZE. Già nel trimestre di chiusura del 2013 c'era stata l'inversione di tendenza, da allora solo risultati molto positivi. A un anno di distanza lo stesso periodo di riferimento segnala un aumento del 10,2% e su base annua del 13,3%. La provincia gode della stessa positività, il risultato parziale infatti è +19,7% e quello annuale si attesta sul +12%.

MILANO. Contrariamente alla maggior parte delle altre grandi città, Milano attenua le crescite nel quarto trimestre (+3,2%), infatti il mercato si è ripreso durante tutto l'anno, ma in modo più contenuto rispetto agli altri grandi capoluoghi. Su base annua il totale delle transazioni è cresciuto del 5%. Più prudenza si trova in provincia, dove il risultato del quarto trimestre è di una "stabilità negativa" (-0,2%); tuttavia nell'anno l'incremento delle compravendite è del 2,1%.

PALERMO. In città, nell'ultima parte dell'anno, il mercato residenziale non ha dimostrato un incremento particolare (+1,5%), tuttavia nel 2014 si è registrato una crescita del 4% rispetto allo scorso anno. Flessioni invece nella provincia, dove c'è l'unico segno negativo nel quarto trimestre (-6,3%), mentre nell'intero anno il risultato bilancia gli andamenti con un dato appena negativo 0,2%.

FOCUS

Gli immobili in Italia,
la fotografia del patrimonio immobiliare al 31 dicembre 2012

Il 76,6% delle famiglie vive in una casa di proprietà, per comprare un'abitazione servono in media circa 181.000 euro (1.560 €/mq), il tax gap (cioè la differenza tra il gettito potenziale e quello incassato, ad aliquote standard) nel settore immobiliare è pari nel 2012 a 4,2 miliardi di euro (il 18,4% del gettito teorico).

Sono alcuni dei dati emersi dalla quinta edizione del rapporto "Gli immobili in Italia", il lavoro dell'Agenzia delle Entrate e del Dipartimento delle Finanze del Ministero dell'Economia, in collaborazione con il partner tecnologico Sogei e l'Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato, che fotografa la situazione al 31 dicembre 2012. Il volume è stato presentato a Roma, nell'Aula dei Gruppi parlamentari della Camera dei Deputati.

Lo studio analizza la distribuzione della proprietà e del patrimonio immobiliare sul territorio nazionale, in relazione alle caratteristiche socio-demografiche ed economiche dei proprietari. Ampio spazio viene dedicato anche all'analisi della struttura impositiva della ricchezza e dei redditi immobiliari, in Italia e nei principali Paesi europei, con un approfondimento tematico sul tax gap nel settore immobiliare.

Interessante il dato in base al quale se si considera che ad ogni abitazione principale corrisponda una famiglia, il 76,6% delle famiglie risulta risiedere in abitazioni di loro proprietà. Questo dato risulta sensibilmente più elevato al Sud (82,1%) e prossimo al dato nazionale al Nord (74,5%), mentre è più basso nelle regioni del Centro (72,8%).

Rispetto al 2011, nel 2012 il numero degli immobili censiti al Catasto cresce di circa 1,1 milioni, superando quota 62 milioni e 877mila. Oltre che dai consueti fenomeni di frazionamento o unificazione delle unità immobiliari esistenti e dagli accatastamenti delle nuove costruzioni, questo incremento è influenzato soprattutto dalla regolarizzazione degli immobili mai dichiarati in Catasto, i cosiddetti "immobili fantasma".

Tra le imposte patrimoniali, il gettito complessivo Imu-Tasi 2014 (23,9 miliardi di euro) rimane pressoché invariato se confrontato con quello dell'Imu 2012 (23,8 miliardi di euro).

Il volume "Gli immobili in Italia" è disponibile gratuitamente in formato digitale sul sito www.agenziaentrate.it, nella sezione l'Agenzia comunica >prodotti editoriali > Pubblicazioni su catasto, cartografia e mercato immobiliare, sul sito www.finanze.gov.it, nella sezione Per conoscere il fisco > Dati e statistiche fiscali > Redditi e immobili.

Market watch

Nel mese di dicembre 2014 l'indice del **COSTO DI COSTRUZIONE** di un fabbricato residenziale rimane invariato rispetto al mese precedente e aumenta dello 0,2% nei confronti di dicembre 2013. In media annua l'indice per il 2014 diminuisce dello 0,2% rispetto all'anno precedente (ISTAT).

Nel mese di dicembre 2014 l'indice destagionalizzato della **PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI**, rispetto a novembre 2014, ha registrato un incremento del 2,3%. L'indice corretto per gli effetti di calendario a dicembre 2014 è diminuito in termini tendenziali del 5,2%. Nella media dell'intero anno 2014 la produzione nelle costruzioni è diminuita del 6,9% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (ISTAT).

Il **MARGINE MEDIO DI SCONTO** sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è rimasto stabile (16,1%). Anche il **TEMPO MEDIO** che intercorre tra l'affidamento del mandato e la vendita dell'immobile si è mantenuto pressoché invariato (9,5 mesi) (Banca D'Italia). A dicembre 2014 l'indice del **CLIMA DI FIDUCIA** delle imprese di costruzione scende a 72,3 da 73,7. Migliorano le attese sull'occupazione (da -28 a -27) ma peggiorano i giudizi sugli ordini e/o piani di costruzione (da -49 a -53) (ISTAT).

IL **TASSO MEDIO D'INTERESSE** per prestiti bancari per acquisto di abitazioni è, al 31 dicembre 2014, pari al 2,88% (con una differenza percentuale 0,18 punti percentuali rispetto dicembre 2013) (Banca d'Italia).

Nel 2014 erogati oltre 19 miliardi di euro per l'acquisto di abitazioni

In aumento la concessione di mutui ipotecari per l'acquisto di abitazioni

Di pari passo con la crescita delle compravendite residenziali, si registra un incremento dei mutui ipotecari concessi per l'acquisto di un'abitazione, +12,7% rispetto al 2013.

In totale, sono stati erogati, nel corso del 2014, mutui per 19,3 miliardi di euro, con un aumento di quasi due miliardi rispetto al 2013 (+10%).

In linea con la diminuzione dei tassi di interesse, quasi mezzo punto percentuale meno del 2013, e del capitale erogato medio per abitazione, circa 3.000 euro rispetto all'anno precedente, la rata mensile iniziale subisce nel 2014 un decremento di circa il 7% rispetto al 2013. Nel 2014, infatti, il tasso di interesse medio nazionale riferito alla prima rata di pagamento del mutuo è pari a 3,4%; per un'abitazione il capitale medio erogato è pari a circa 119 mila e la rata mensile iniziale, in media nazionale, è pari a 631 euro.

La quota di abitazioni acquistate da persone fisiche con il ricorso al mutuo ipotecario sale al 40,6%, guadagnando 3 punti percentuali rispetto all'incidenza registrata nel 2013.

Nelle diverse aree geografiche del Paese gli andamenti dei principali parametri analizzati, seppure diversi nei livelli di valore registrati, presentano dal 2004 dinamiche molto simili, con variazioni annuali che non si differenziano in modo significativo.

In crescita anche le vendite di abitazioni per la sola nuda proprietà

Segnali positivi anche per le nude proprietà, una modalità di trasferimento della proprietà abbastanza diffusa. Nel corso del 2014, sono state trasferite 21.108 abitazioni in nuda proprietà, una quantità che ha portato a un aumento dell'1,5%, in linea con l'aumento registrato nelle compravendite della piena proprietà. A contribuire al rialzo, soprattutto il risultato del IV trimestre 2014, con un deciso aumento, pari a +10,1%, che ha migliorato notevolmente il risultato positivo del precedente trimestre. La crescita degli scambi del diritto di nuda proprietà rilevata a livello nazionale su base annua è più accentuata nei comuni capoluogo, +3,3%, e più lieve nei comuni minori,+0,6%.

NTN residenziale Nuda Proprietà		III trim 14	IV trim 14	Anno 2014	var % III trim 13-14	var % IV trim 13-14	var % anno 13-14
Italia	Capoluoghi	1.552	2.017	7.167	0,4%	14,1%	3,3%
	Non Capoluoghi	3.084	4.005	13.941	2,5%	8,2%	0,6%
	Totale	4.635	6.022	21.108	1,8%	10,1%	1,5%

OMI*News* *Economia immobiliare*
Trimestrale telematico dell'Agenzia delle Entrate

Registrazione numero 195/2008
presso il Tribunale di Roma

Anno VIII - Numero 1 - Marzo 2015

Editore
Agenzia delle Entrate

Direttore editoriale
Gianni Guerrieri

Direttore responsabile
Claudio Borgnino

In redazione
Rosa Colucci
Maurizio Festa
Erika Ghiraldo
Antonio Iazzetta
Vilma Nobile
Paola Pisani
Alessandra Storniolo

Redazione
Via Cristoforo Colombo 426 c/d
00145 Roma
Telefono 065054.3632 - 3631

E' vietata la riproduzione,
anche parziale o ad uso interno,
con qualsiasi mezzo,
non autorizzata

Per maggiori informazioni, la Nota trimestrale, da cui sono estratti i dati degli articoli, può essere consultata sul sito internet dell'Agenzia, **www.agenziaentrate.gov.it**, nella sezione Documentazione > Osservatorio del Mercato Immobiliare > Pubblicazioni > Note trimestrali