

Rallenta il calo del mercato residenziale a Roma e Milano

A Napoli segni positivi grazie agli effetti del piano di dismissione del Comune

Anche le grandi città continuano a evidenziare segni negativi in un mercato immobiliare residenziale che, in tutta Italia, nel primo semestre del 2013, ha visto 203.122 transazioni con un calo dell'11,6% rispetto allo stesso periodo del 2012.

A **Roma**, da gennaio a giugno del 2013, ci sono state 12.124 transazioni con un calo dell'8,8% rispetto allo stesso periodo del 2012. Un segno negativo che non risparmia nessuna zona; unica eccezione l'area Appia Tuscolana dove le 562 transazioni registrate hanno permesso un aumento del 18,3% rispetto all'anno precedente. In calo anche il mercato nelle zone fuori dal Grande Raccordo Anulare; in particolare, nell'area a Nord si registra la flessione più accentuata con un -43,6%. La diminuzione delle transazioni ha portato anche a un nuovo calo delle quotazioni con percentuali che vanno dal -0,3%, registrato nella parte a Sud della zona fuori dal Grande Raccordo Anulare, al -6,1% del litorale di Ostia. Calo del 2% anche per le quotazioni rilevate nell'unica zona che ha fatto registrare un aumento di transazioni (Appia Tuscolana). Per quanto riguarda le quotazioni assolute, il Centro storico si conferma l'area più costosa per chi vuole acquistare una casa nella Capitale; nonostante il calo (-2,7% rispetto al 2012), se si vuole vivere a contatto con la storia si spende mediamente 6.712 €/mq. Anche nel primo semestre del 2013, le zone dove si possono acquistare le abitazioni a prezzi più accessibili restano quelle esterne al Grande Raccordo Anulare dove si va dai 2.491 €/mq della zona Est ai 2.725€/mq della zona Nord Ovest.

Calo meno accentuato a **Milano** dove, nel primo semestre del 2013, sono state registrate 7.675 transazioni che hanno prodotto un -3,3% rispetto allo stesso periodo del 2012. Analizzando le diverse zone della città, però, si notano profonde differenze e si va dal +22,1% registrato nella Periferia Sud e nel SemiCentro Sud al -16,7% della Periferia Nord. Tutti negativi invece i valori relativi alle variazioni delle quo-

tazioni medie, anche se, eccezion fatta per la Periferia Est (-2,8%) non ci sono cali particolarmente evidenti, tanto che in alcune zone c'è una sostanziale stabilità dei prezzi (Semicentro Nord -0,1%). Leggermente in calo (-0,7%) anche le quotazioni registrate nel Centro storico della città, da sempre la zona più cara dove comprare una casa; nel primo semestre del 2012 chi ha deciso di andare ad abitare nell'area storica della città meneghina ha dovuto spendere, in media, 6.142 €/mq. Per spendere di meno, bisogna spostarsi nelle zone Periferiche o nel Semicentro dove è particolarmente conveniente la zona Sud (2.092 €/mq e -1,3%), quella intorno al Naviglio grande, che ha avuto un aumento delle transazioni, anche per i costi più abbordabili.

L'unica metropoli a presentare un segno positivo è stata **Napoli** (3.227 transazioni e +7,9%). Ma, anche nel primo semestre 2013, i dati delle compravendite registrate nel capoluogo campano sono "alterati" dal piano di dismissione dell'edilizia popolare che ha inciso in maniera determinante al +7,9% raggiunto dalle transazioni registrate. A confermare l'apporto del piano, le variazioni registrate nelle diverse zone della città con il +66,2% nei Sobborgi orientali (*Barra, San Giovanni e Ponticelli*), dove la dismissione è in corso, e il -40,4% della periferia Orientale (*Poggioreale, Centro direzionale, Zona industriale e Calata Capodichino*) dove le dismissioni sono ormai concluse. Leggendo i dati delle zone non interessate dal piano di dismissione, si torna su valori simili a quelli registrati nelle altre metropoli, anche se spicca comunque il dato positivo (+10,2%) registrato nella zona pregiata (*Chiaia, Posillipo e via Partenope*) e nel Centro antico (+9,8%). Risultati positivi favoriti anche dal leggero calo delle quotazioni medie che diminuiscono ovunque raggiungendo un -3,1% di media, con il picco più basso che si registra proprio nella zona pregiata (5.232 €/mq e -4,7%). A tenere meglio i prezzi è invece la periferia orientale dove la quotazione media (1.774 €/mq) cala dell'1,9%.



Anche nelle città medie continua il calo del mercato

Flessioni a Venezia, Firenze, Bologna, Torino e Salerno. L'unica eccezione a Bari

Anche nelle città medie continua il calo delle transazioni nel mercato residenziale, con l'unica eccezione di Bari dove, rispetto al 2012, c'è stata una leggera flessione solo nei costi per l'acquisto di un'abitazione e non nelle operazioni registrate nel primo semestre del 2013.

Calo contenuto a **Venezia** (995 transazioni e -2%). Analizzando i dati nel dettaglio, il calo maggiore si è registrato nelle Isole minori anche se il numero di transazioni registrate (24) non rappresenta un dato significativo. Per la stessa ragione (solo 65 transazioni) anche il dato positivo dell'area Lido (+28%) non può essere letto come una ripresa del mercato immobiliare residenziale, visto il calo della Terraferma (-6,9%), l'area dove si registra il maggior numero di transazioni (640, il 64,34% del totale registrato nel capoluogo veneto). Quotazioni in calo ovunque, anche nella zona più cara della città, quella del Centro storico (4.769 €/mq e -3%) dove, tra l'altro, c'è stato un aumento delle transazioni (260 e +6,2%).

Calo consistente a **Firenze** (1.696 transazioni e -8%) dove ci sono state flessioni in tutte le zone, eccezion fatta per quella Collinare di pregio a Nord Est (+4,8%). Anche in questo caso, il numero esiguo di transazioni (46), però, rende il dato poco interessante ai fini della valutazione dell'andamento del mercato immobiliare nella città toscana. Leggendo i dati delle zone più rappresentative, emerge il -22,7% del Centro storico dove, però, le quotazioni rimangono stabili confermando il valore di 3.525 €/mq registrato nel primo semestre del 2012. Questo dato si inserisce in una sostanziale stabilità delle quotazioni da cui si discosta in qualche modo l'area più economica della città, quella di Peretola Osmannoro dove per acquistare un abitazione si spendono mediamente 2.468 €/mq (l'1,1% in meno rispetto allo stesso periodo del 2012).

Analogo il risultato di **Torino** dove le 4.560 transazioni registrate fanno segnare un -7,3% rispetto al 2012. Meno accentuato il calo delle quotazioni medie che, nell'intera città, si

ferma a -3,35% con 2.622 €/mq. L'unica zona che ha visto un aumento delle quotazioni medie è quella di Vinzaglio (3.467 €/mq e +1,96%); i cali maggiori invece si sono registrati in zona Unità d'Italia (2.292 €/mq e -8,03%) e Spina 4 (1.750 €/mq e -13,58%).

Diminuiscono le transazioni anche a **Salerno** (396 e -6%) dove i trasferimenti di proprietà si sono concentrati soprattutto in due zone, quella orientale e quella semicentrale, capaci di mettere insieme quasi il 65% delle operazioni registrate nel primo semestre del 2013. Diversi però i risultati del confronto con lo stesso periodo del 2012 con la zona Orientale che fa segnare un leggero calo (-1,2%) e quella Semicentrale che, invece, raggiunge il miglior risultato della città (+14,4%) grazie anche a una consistente riduzione delle quotazioni medie (2.296 €/mq e -13,9%). La zona più costosa si conferma quella del Centro, anche se c'è stato un calo (-13,2% e 2.864 €/mq). Da evidenziare anche il crollo delle quotazioni nella zona collinare (-26,1%) dove c'è stato anche un brusco calo delle transazioni (-35,6%).

Meno accentuato il calo a **Bologna**. Le 1.832 transazioni registrate fanno registrare un -3,2% rispetto allo scorso anno frutto soprattutto dei cali nella zona Periferica (-16,6%) e nel

Centro storico (-29,3%). In controtendenza la Cintura esterna Sud con un aumento del 9,3%. Tutti negativi invece i confronti con il 2012 per le quotazioni medie. Se si guarda al dato medio riscontrato in città, il calo è del 3,3% (3.183 €/mq), mentre se si analizzano le variazioni zona per zona, le flessioni maggiori si registrano nella Cintura esterna Sud (-4,3%) e nella zona Periferica (-4,1%).

Segnali di ripresa del mercato a **Bari** dove ci sono state 1.211 transazioni con un aumento del 6,6%. Tra i quartieri nei quali si registrano maggiori transazioni, spiccano i dati positivi dell'area San Paolo (144 transazioni e +78,7%) dove sono stati costruiti nuovi parchi residenziali e del quartiere Japigia (77 transazioni e +56,8%) dove incidono anche i piani di riqualificazione in corso. Molte anche le zone dove si registrano cali, anche sostanziosi, pur se i cali più rappresentativi, in base al numero di transazioni, non vanno oltre il -15,7% registrato nel quartiere Libertà. Per quanto riguarda i costi medi per l'acquisto di un'abitazione (2.003 €/mq e -2,2% nell'intera città), da segnalare il brusco calo (1.950 €/mq e -9,8%) nella zona di via De Gasperi, mentre rimane stabile (1.513 €/mq) la quotazione media in una delle aree più "vivaci", quella di San Paolo.



I piccoli capoluoghi non sfuggono alla crisi

Diminuiscono le transazioni nel settore residenziale nel I semestre del 2013

Anche nei piccoli capoluoghi la crisi del mercato immobiliare si fa sentire. A confermarlo i dati relativi al I semestre del 2013.

Mantova conferma il trend negativo con una riduzione del 6,6% delle transazioni registrate; un dato su cui incide soprattutto il calo registrato nel Centro storico (-9,3%), dove si concentra il 43% delle operazioni registrate in città. Un calo delle transazioni a cui corrisponde anche un calo delle quotazioni (-1,9%) che non toglie però alla zona la palma di area dove si spende di più per acquistare un'abitazione (1.946 €/mq).

Frena il mercato anche a **Perugia** (577 transazioni e -6,4%) anche se i prezzi tengono visto che le quotazioni medie (1.433 €/mq) rimangono sostanzialmente stabili (-1%). Tra le zone più rappresentative della città, in termini di transazioni, risultati altalenanti per quella di Madonna alta e dintorni (-10,4%) e San Marco e dintorni (+7%) che, però, hanno in comune un leggero calo delle quotazioni medie. La zona più costosa, nonostante una leggera flessione (-1,3%), si conferma quella del Centro storico, nei pressi di piazza Matteotti, dove si pagano 2.838 €/mq.

Leggera flessione anche nel mercato residenziale di **Padova** (-3%) che limita il calo grazie soprattutto alla ripresa delle transazioni nella zona Centrale (+23%) che annullano, quasi del tutto, la forte riduzione registrata nell'area Periferica (-16,7%). Per quanto riguarda le quotazioni medie che, nell'intera città, registrano un leggero calo (-1,5% e 1.806 €/mq), confermano che la zona dove bisogna spendere di più per comprare casa rimane quella Centrale (2.951 €/mq e -1,4%).

Dati simili a **Udine** con una riduzione del 2,8% dovuta soprattutto al crollo delle transazioni nella zona Periferica (-24,3%), mentre tengono le zone centrali dove si registra anche un +11,2%. Sostanzialmente stabili le quotazioni medie (1.288 €/mq e -0,1%) nonostante i leggeri cali nelle zone centrali che restano quelle più costose (1.675 €/mq e 1.375 €/mq).

Ben più evidente il calo registrato a **Catania** (-14,9%) che mantiene, però, inalterate le quotazioni medie (1.407 €/mq e -0,8%). La flessione non risparmia neanche le zone centrali come dimostrano il -28,0% dell'area del Duomo e il -26,2% dell'area Palestro, mentre, tra le poche zone che fanno segnare valori positivi c'è quella Palermo - Indipendenza - Caracciolo (+3%) e Nuovalucello - Lainò - Messina (+92,5%). Per quanto riguarda le quotazioni medie, la zona più costosa rimane quella di Corso Italia (2.350 €/mq e -1,1%), mentre quella più a buon mercato è quella della Piana di Catania (460 €/mq).

Decisa anche la riduzione degli scambi registrata a **Crotona** (-13,8%) con la metà delle transazioni concentrata nella zona del Centro dove c'è stato un calo dell'11,7% che non ha portato, però, a variazioni delle quotazioni medie (1.292 €/mq nelle zone centrali e 1.152 €/mq se si guarda al dato dell'intera città). La zona più costosa rimane quella della Litoranea meridionale (1.432 €/mq) anche se il numero di transazioni registrate rimane poco rappresentativo.

Ancor più marcata la flessione registrata a **Modena** dove le 571 transazioni registrate fanno segnare un -17,5% rispetto al 2012. Il calo coinvolge tutte le zone della città, anche quelle dove c'è stato il numero maggiore di operazioni (Parco Amendola e dintorni) con una diminuzione del 13,4%. Tra i pochi segni positivi, spicca quello della zona di San Donnino dove grazie alle 39 transazioni registrate c'è stato addirittura un aumento del 200%. I cali delle transazioni non hanno portato, però, a una riduzione decisa delle quotazioni medie (1.718 €/mq e -1,4%) con la zona del Centro storico che rimane, di gran lunga, quella più costosa (3.138 €/mq) nonostante il leggero calo (-2,9%).

Tra i piccoli capoluoghi, la riduzione meno accentuata è quella di **Pavia** (416 transazioni e -1,3%) dove i cali maggiori si sono avuti nella Periferia Est (-24,9%) mentre le zone del Centro storico (+7%) e del Semi Centro (+13,1%) hanno avuto addirittura un aumento che non ha portato però a variazioni positive nelle quotazioni che diminuiscono del 2,7% (2.048 €/mq) nella media cittadina.



il punto

L'Agenzia protagonista a Urban Promo 2013 Convegni e uno stand per fornire informazioni ai visitatori

L'Agenzia delle Entrate ha partecipato alla decima edizione di Urban Promo, la kermesse dedicata al marketing urbano e territoriale che si è tenuta a Torino dal 6 al 9 novembre. Nei tre giorni della manifestazione, funzionari delle Direzioni regionali Entrate e Territorio del Piemonte, hanno dato informazioni ai visitatori che si sono avvicinati al desk allestito per l'occasione nel Palazzo Graneri della Rocca. Nella giornata inaugurale, il vice direttore dell'Agenzia, **Gabriella Alemanno**, ha partecipato al convegno sul tema de "Il governo dei patrimoni immobiliari: confronto su quattro temi", organizzato dall'Agenzia del Demanio, a cui erano presenti anche il Sottosegretario del Ministero dell'Economia e delle Finanze, **Pier Paolo Beretta**, e il direttore dell'Agenzia del Demanio, **Stefano Scalera**. Di "Trasparenza del mercato immobiliare" ha discusso il Capo Ufficio Servizi e Valutazioni immobiliari della Direzione Centrale OMI, **Mauro Iacobini**, nel corso di una sessione tematica coordinata dal direttore aggiunto della Direzione Centrale Normativa, **Giovanni Spalletta**. Nel corso della cerimonia di consegna dei Premi Urbani 2013, che ha concluso Urban Promo 2013, il direttore della Direzione centrale Omi, **Gianni Guerrieri**, ha consegnato ai vincitori una riproduzione di una mappa cartacea della zona di Palazzo Carignano.



Gianni Guerrieri illustra la mappa di Palazzo Carignano

III Trimestre 2013 Roma e Milano in crescita Comincia il calo a Napoli

A **Roma**, nel III trimestre del 2013, si ferma il calo delle transazioni nel mercato residenziale che fa segnare un leggero aumento (+0,6%). In flessione invece il settore commerciale (-13,4%) e quello produttivo dove c'è stato un vero crollo (-38,6%).

A **Milano**, le transazioni nel settore residenziale aumentano del 9,4%; positivo anche il settore produttivo (+3,8%) mentre registra un calo quello commerciale (-14,4%).

Torino riporta tutti segnali negativi perché perde il 4,3% nel settore residenziale, il 7,9% in quello produttivo e il 12,5% in quello commerciale.

A **Napoli** si esaurisce la spinta del piano di dismissione del patrimonio pubblico e il mercato residenziale torna a perdere terreno con un -19,7%; ancora più accentuate le flessioni riscontrate nel settore produttivo (-29,2%) e commerciale (-28%).



OMINews *Economia immobiliare*
Trimestrale telematico dell'Agenzia delle Entrate

Registrazione numero 195/2008
presso il Tribunale di Roma

Anno VI - Numero 4 - Novembre 2013

Editore

Agenzia delle Entrate

Direttore editoriale

Gianni Guerrieri

Direttore responsabile

Massimo Ioly

In redazione

Caterina Andreussi

Rosa Colucci

Maurizio Festa

Erika Ghirardo

Antonio Iazzetta

Vilma Nobile

Paola Pisani

Alessandra Storniolo

Redazione

Largo Leopardi 5 00185 Roma

Telefono 06477751

Foto

Rosa Colucci e Riccardo Infrerera

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

Market Watch

Nel mese di settembre 2013 l'**INDICE DESTAGIONALIZZATO DELLA PRODUZIONE DELLE COSTRUZIONI** è diminuito, rispetto ad agosto 2013, dell'1,8%. Nella media del trimestre luglio - settembre l'indice ha registrato un incremento dell'1,6% rispetto ai tre mesi precedenti. L'indice corretto per gli effetti di calendario a settembre 2013 è diminuito in termini tendenziali del 6,1% (i giorni lavorativi sono stati 21 contro i 20 di settembre 2012). (Istat).

Il **TASSO MEDIO DI INTERESSE** per prestiti bancari per l'acquisto di abitazioni, al 30 settembre 2013, è pari al 3,67%, -4,9% rispetto allo stesso mese del 2012 (Banca d'Italia).

Nel mese di settembre 2013 l'indice del **COSTO DI COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE** aumenta

dello 0,1% rispetto al mese precedente e dello 0,7% nei confronti di settembre 2012. I contributi maggiori alla crescita tendenziale dell'indice derivano dal gruppo di costo della mano d'opera (+0,5 punti percentuali) e in misura minore dai materiali (+0,2 punti percentuali). (Istat).

Nel terzo trimestre del 2013 il **MARGINE MEDIO DI SCONTO** dei prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è rimasto invariato al 15,7 per cento mentre è continuato ad aumentare il tempo che intercorre tra l'affidamento dell'incarico e la vendita dell'immobile (9 mesi, contro i precedenti 8,8). (Banca d'Italia).

L'indice del **CLIMA DI FIDUCIA DELLE IMPRESE DI COSTRUZIONE** sale da 76,4 di agosto 2013 a 78,6. I giudizi sugli ordini e/o piani di costruzione e le attese sull'occupazione migliorano (i saldi aumentano da -52 a -49 e da -18 a -16, rispettivamente). (Istat).