Novembre 2014 - Numero 4 - Anno VII

OMINews Economia immobiliare

Trimestrale telematico dell'Agenzia delle Entrate

In ripresa il mercato residenziale italiano

Aumenti a Milano e Roma. In calo Napoli, dopo il boom legato alle dismissioni

Buone notizie dal mercato immobiliare residenziale italiano. Nel I semestre del 2014 c'è stato un aumento dell'1,2% rispetto allo stesso periodo del 2013. A trainare il mercato sono stati i comuni capoluogo dove c'è stato un aumento del 4,6%, mentre negli altri comuni c'è stato addirittura un calo, seppur limitato (-0,5%).

Dati altalenanti nelle metropoli italiane. A **Milano** ci sono state 8.078 transazioni che hanno portato a un aumento del 5,2% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. Un risultato che ha permesso all'intera provincia milanese di ottenere un dato positivo (+2,5%) nonostante i cali registrati nelle zone dell'Abbiatense Magentino (-1,6%), dell'Alto milanese (-2,5%) e dell'area a Sud di Milano (-4,2%); segnali positivi invece dalla Direttrice Est (+0,4%) e, soprattutto, dalla cintura a Nord del capoluogo (+3,5%). Tra le città della provincia in cui c'è stato un numero significativo di transazioni, ci sono da segnalare gli aumenti di Corsico (+14,9%), Cinisello Balsamo (+12,7%), Cologno Monzese (+20,5%), Segrate (+17,7%) e Lainate (+53,5%), mentre le flessioni maggiori si sono registrate a San Giuliano Milanese (-30,3%) e Paderno Dugnano (-16,3%). Spostando l'attenzione sul piano regionale, il dato positivo della provincia di Milano contribuisce all'aumento dello 0,6% registrato nell'intera regione, annullando i cali registrati in alcune province tra cui quelle di Bergamo (-5%) e Como (-3,3%); segnali positivi invece da Brescia (+3%) e Cremona (+3,5%).

Ancora più accentuato l'aumento registrato a **Roma**, dove c'è stato un aumento dell'11,7% grazie alle 13.561 transazioni registrate; numeri che hanno permesso all'intera provincia di registrare un aumento dell'8,5%, nonostante alcuni vistosi cali come quelli di Fiumicino (-26,7%) o delle macroaree Flaminia (-13,2%) e Salaria (-12,3%); segnali positivi invece dal litorale Nord (+12,3%) e dall'area braccianese (+21,2%). Guardando i dati relativi ai centri della provincia

romana, emerge che, tra quelli più rappresentativi, ci sono stati aumenti consistenti a Velletri (+22,7%), Marino (+27,9%) e, soprattutto, Albano Laziale (+45,8%); i segnali negativi invece sono arrivati dai comuni di Colleferro (-22,5%), Fiano Romano (-15%) e Formello (-17,4%). Se si allarga l'orizzonte all'intera regione, emerge che il dato positivo della provincia della Capitale, insieme anche a quello di Latina (+9,6%) e Viterbo (+3,6%) ha portato a un aumento complessivo del 7,5% (24.031 transazioni), nonostante i cali registrati nella provincia di Rieti (-3,3%) e in quella di Frosinone (-2,9%).

Resta negativo, infine, il mercato immobiliare a **Napoli** dove, con 2.710 transazioni, c'è stato un calo del 16% rispetto al I semestre del 2013. Un dato che risente comunque dell'aumento "anomalo" del semestre dello scorso anno quando la dismissione del patrimonio pubblico aveva provocato un incremento del numero delle transazioni. Il calo registrato nel capoluogo ha inciso sul risultato negativo dell'intera provincia (-5,6%), annullando qualche nota positiva come quelle che sono arrivate dalla costiera vesuviana (+10,6%) e dalla penisola sorrentina (+8%); nel complesso, comunque, in tutte le aree della provincia ci sono stati aumenti, eccezion fatta per l'area giuglianese (-6,4%) e quella vesuviana interna (-9,1%). Leggendo i dati dei comuni della provincia, emergono dati particolarmente positivi a San Giorgio a Cremano (+49,4%), Pomigliano d'Arco (+41,4%), Marano (+39,3%) e Nola (+26,1%), mentre tra i segnali negativi, spicca quello di Giugliano, il secondo comune più grande della provincia napoletana, che ha perso il 20,7% delle transazioni. Per quanto riguarda il dato regionale, c'è stato un calo del 3,5% (13.015 transazioni), frutto di una flessione che ha coinvolto quasi tutte le province campane visto che l'unica che ha fatto segnare un valore positivo è stata quella di Salerno (+2,8%).

Mercato in crescita nelle città medie

Aumenti consistenti a Bologna, Genova, Firenze e Salerno, netto il calo a Bari

Mercato altalenante nelle città medie nel I semestre del 2014.

A **Venezia** il mercato immobiliare residenziale è in aumento (+1,1% e 1.106 transazioni) e il dato positivo si riflette sull'intera provincia che fa segnare un rialzo, seppur lievissimo (+0,4%). Ben più consistente l'aumento registrato nel veronese (+14%) e nel padovano (+7,1%), le due province che hanno contribuito maggiormente al dato positivo registrato in Veneto (+4,1%); le uniche province che hanno fatto segnare valori negativi sono quelle di Belluno (-8,1%) e Vicenza (-2,3%). Nella provincia veneziana, spiccano i risultati negativi di San Donà di Piave (-7,1%) e Chioggia (-8,4%) e quelli positivi di Marcon (+4,9%) e Jesolo (+4,1%).

Leggero aumento anche a **Torino** dove le 4.646 transazioni registrate hanno fatto aumentare il mercato residenziale dell'1,9% e, considerando che le transazioni registrate nel capoluogo rappresentano quasi la metà di quelle dell'intera provincia (10.602), il dato positivo ha influenzato anche quello provinciale (+1,7%). Spostando l'attenzione sulle altre province, spiccano i dati positivi di Asti (+8,3%) e Novara (+5,2%) e quelli negativi di Vercelli (-4,5%), Alessandria (-3,1%) e Cuneo (-3,5%) che riducono l'aumento complessivo registrato nell'intero Piemonte (+0,8% e 18.592 transazioni). Per quanto riguarda i comuni della provincia torinese, tra quelli più rappresentativi, si segnalano i dati positivi di Settimo Torinese (+26,7%), Chivasso (+17,8%) e Bardonecchia (+10,8%) e quelli negativi di Collegno (-9,5%), Chieri (-9%) e Carmagnola (-13,5%).

Molto più consistente l'aumento delle transazioni registrato a **Bologna** dove ci sono stati 2.176 scambi con un aumento del 18,8% rispetto al I semestre del 2013; un rialzo che ha contribuito alla crescita del mercato nell'intera provincia bolognese (4.598 e +6,5%) in cui si alternano risultati positivi come quelli di Imola (+6,53%), San Lazzaro di Savena (+10,40%) e Granarolo (+33,31%) e altri negativi come quelli di Casalecchio di Reno (-9,82%) e Castenaso (56,17%). Altalenante il mercato nelle altre province con i cali di Forlì (-5,42%) e Rimini (-4,67%) che hanno ridotto l'effetto positivo derivante dagli aumenti delle province di Modena (+16,88%), Reggio Emilia (+13,19%) e Parma

(+6,4%) fermando il rialzo nel mercato regionale a +4,46% (17.149 transazioni).

In crescita anche il mercato immobiliare a **Salerno**, dove le 447 transazioni registrate hanno prodotto un aumento del 12,7%, un dato che ha influito anche sul +2,8% dell'intera provincia in cui spiccano poi i risultati positivi di Agropoli (+12,2%), Pagani (+22,4%) e Pontecagnano (+72,4%) e quelli negativi di Nocera Inferiore (-10,5%) e Cava dei tirreni (-11,8%). La provincia di Salerno, tra l'altro, è l'unica tra quelle campane ad aver avuto un risultato positivo e ha permesso di ridurre la flessione del mercato immobiliare campano, fermandola a -3,5% (13.015 transazioni).

Sostanzioso anche l'aumento registrato a **Genova** dove, grazie alle 2.781 transazioni, c'è stato un aumento del 17,50% che ha portato verso l'alto anche il dato provinciale (+12,52%) e quello regionale (+5,85%) nonostante i cali di Imperia (-2,27%) e La Spezia (-3,70%). Tra i comuni della provincia genovese, spiccano i dati positivi di Rapallo (+8,3%) e Sestri Levante (+17,9%) e quello negativo di Chiavari (-6,5%).

Rialzi anche a **Firenze** (+11,21%) con le 1.886 transazioni che contribuiscono anche all'aumento registrato a livello provinciale (+10,7%). Meno accentuato l'incremento se si guarda al dato regionale (+4%) anche per le flessioni delle province di Massa Carrara (-6,7%), Pisa (-3,4%) e Siena (-6%). Leggendo i dati dei comuni della provincia, invece, emergono segnali positivi da Empoli (+7%), Sesto Fiorentino (+11,6%) e Scandicci (+14,5%) e negativi soprattutto da Campi Bisenzio (-24,8%).

In forte calo il mercato residenziale a **Bari** (1.072 transazioni e -11,4%), un dato che influisce negativamente sul risultato registrato a livello provinciale (5.228 transazioni e -0,5%) e in parte su quello regionale che rimane inalterato rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, anche grazie ai risultati positivi delle altre province, tra cui Brindisi (+3,5%) e Taranto (+4,3%). Per quanto riguarda i dati registrati nei comuni della provincia, si segnalano gli aumenti di Andria (+3,27%), Bitonto (+8,06%) e Gravina di Puglia (+33,95%) e i cali di Bisceglie (-5,76%), Molfetta (-17,89%) e Trani (-13,05%).

Risultati in altalena per i piccoli capoluoghi

Deciso il calo a Crotone e Catanzaro, consistente l'aumento a Modena e Perugia

Risultati altalenanti per i piccoli capoluoghi di provincia dove si alternano aumenti e flessioni, anche consistenti.

Nella città di **Mantova** il mercato residenziale è in netto calo (-8,9%) e negativo risulta il dato della relativa provincia (-4,1%). Nella provincia mantovana, sono in controtendenza le macroaree Collina e Alto mantovano (+18,1%) e Pianura tra Oglio e Po (+4,2%) e Bassa pianura e Oltrepò in destra Secchia (+2,9%).

Negativo anche il dato registrato a **Padova** (-2,9%); il calo, però, è bilanciato dal risultato degli altri comuni della provincia che portano il dato complessivo su valori decisamente positivi (+7,1%), pur se inferiori a quelli registrati a Verona (+14%), la provincia veneta dove c'è stato l'aumento maggiore. In crescita anche il mercato regionale (+4,1%). Tra i comuni che hanno trainato il mercato provinciale Conselve (+4,5%), Monselice (+23,4%) e Piove di Sacco (+60,41%), mentre vanno in controtendenza i centri di Este (-7,8%), Ponte San Nicolò (-25,6%) e Campodarsego (-5%).

Aumenta, seppur di poco, invece il mercato immobiliare a **Udine** (+0,8%) dove, però, il dato complessivo della provincia è negativo (-4,2%), così come anche quello regionale del Friuli Venezia Giulia (-8,3%), su cui influiscono i risultati negativi di tutte le province, a cominciare da quella di Gorizia (-22,2%) dove c'è stata la flessione più accentuata. Tra i comuni della provincia udinese, emergono i dati negativi di Cervignano del Friuli (-15,4%) e Lignano Sabbiadoro (-2,7%) e quelli positivi di Tolmezzo (+36,1%) e Codroipo (+23,5%).

In crescita anche **Perugia** (+3,1% nel capoluogo e +3,8% nell'intera provincia) che favorisce il segno positivo fatto registrare dall'Umbria (+5%) a cui ha contruibuito anche l'altra provincia, quella di Terni (+8%). Tra i comuni del perugino spiccano i dati negativi di Marsciano (-29,4%) e Spoleto (-34,4%) e quelli positivi di Umbertide (+45,6%), Assisi (+15%) e Gubbio (+14,1%).

Positivo anche il dato di **Catania** (+6,4%) anche se, a livello provinciale, poi, il dato diventa negativo (-3,3%) in una regione, la Sicilia, in cui s'è registrato un lieve rialzo del mercato nel I semestre (+1,1%); un risultato frutto di un mercato altalenante che va dal -8,4% di Enna al +3,8% di Trapani. Tra i comuni della provincia da segnalare gli aumenti di Caltagirone (+18,2%) e Misterbianco (+26,1%) e i cali di Acireale (-25,6%) e Paternò (-24,6%).

Decisamente negativo il mercato a **Catanzaro** (-8,1% nel capoluogo e -9,4% nell'intera provincia) e **Crotone** (-4,85% nel capoluogo e -2,5% nell'intera provincia) e, in linea con un calo generalizzato che ha coinvolto tutte le province e prodotto una flessione regionale del 9,1% nell'intera Calabria. Nei comuni della provincia crotonese, spicca il -20% di Cirò Marina, mentre, nel catanzarese, emergono il +30% di Sellia Marina e il -31% di Lamezia Terme.

Tornando al Nord, deciso il rialzo registrato a **Modena** con un +39,1% in città che ha trascinato anche la provincia verso un +16,9% in una regione che ha visto un aumento complessivo del 4,5%. Tra i comuni della provincia, emergono Mirandola (+18,3%), Sassuolo (+13,1%) tra quelli in crescita e Vignola (-33%) tra quelli in calo.

In crescita, pur se meno accentuata, anche **Pavia** con un +2,4% nel capoluogo e un +1% nell'intero territorio provinciale influenzato soprattutto dal calo dei comuni della Lomellina (-7,9%); tra i comuni della provincia, da segnalare il dimezzamento del numero delle transazioni a Garlasco (-48,7%) e i rialzi di Mortara (8%) e Voghera (+1,8%).

il punto

Aria di ripresa nel mercato immobiliare

La Nota trimestrale conferma la crescita da luglio a settembre del 2014

Torna a crescere il mercato immobiliare italiano. A sancirlo è la Nota trimestrale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate disponibile sul sito internet dell'Agenzia nelle pagine dedicate alle pubblicazioni OMI; nella Nota si evidenzia che, nel III trimestre del 2014, c'è stato un aumento complessivo del 3,6% delle compravendite rispetto allo stesso periodo del 2013.

Nel mercato residenziale, l'aumento complessivo del 4,1% è frutto di un rialzo che ha interessato tutte le aree del Paese con il Centro (+4,5%) e il Nord (+4,3%) che hanno fatto segnare aumenti leggermente superiori a quello del Sud (+3,6%).

Aumenti diffusi anche nel settore commerciale che fa segnare una crescita del 9%, il più sostanzioso tra i diversi settori; i rialzi registrati nel Sud (+12,2%) e nel Nord (+10%), però, sono decisamente superiori rispetto a quelli del Centro (+3%).

In aumento anche il settore produttivo, che comprende capannoni e industrie, in aumento dell'1,6%. Conferme anche nelle differenze tra le diverse aree del paese con gli aumenti del Nord (+2,5%) e del Centro (+11,9%) che annullano il dato negativo del Sud (-8,8%) in cui il mercato non accenna a riprendersi.

L'unico settore che perde rispetto al trimestre dello scorso anno è quello terziario, che comprende le unità immobiliari censite in catasto come uffici e istituti di credito, dove le transazioni hanno fatto registrare un calo del 2%, dovuto soprattutto alla flessione del Nord (-11,9%), mentre nelle aree del Centro e del Sud il mercato degli uffici ha fatto segnare i primi segnali positivi, invertendo finalmente il segno con decisi rialzi, +11,5% e +16,3%.

FOCUS

Comitato Permanente Catasto Ue
L'Italia lascia il semestre di presidenza alla Lettonia

Si è concluso il semestre di presidenza italiano del Comitato permanente del Catasto nell'Unione Europea. Teatro del passaggio del testimone, ora nelle mani della Lettonia, è stata la riunione dei rappresentanti dei Paesi membri tenutasi a Roma il 20 e 21 novembre scorsi. Ad aprire la riunione è stata il direttore dell'Agenzia delle Entrate, **Rossella Orlandi.**

Il Comitato permanente del catasto, nato nel 2002, riunisce le istituzioni che gestiscono il catasto nei Paesi della Comunità europea per favorire il confronto sulle tematiche immobiliari e creare un collegamento fra istituzioni catastali e organi Ue.

Nel corso della prima giornata, l'attenzione si è concentrata sulla gestione italiana dei sistemi informativi immobiliari e sull'evoluzione del nostro sistema cartografico. La seconda giornata, invece, ha visto protagonista il dibattito sulla gestione dell'archivio nazionale degli stradari, nato nel 2010 grazie a un accordo tra Istat e Agenzia e sulle opportunità offerte dalla cooperazione internazionale sul fronte dello scambio informativo e della condivisione di best practice.

A chiudere la due giorni, l'illustrazione delle attività portate avanti durante il semestre italiano e il programma di presidenza lettone.

Market Watch

Il **TASSO MEDIO D'INTERESSE** per prestiti bancari per acquisto di abitazioni è al 30 settembre 2014 pari al 2,99% (-18,8% su base annua 2013). (Banca d'Italia)

Nel mese di settembre 2014 l'indice destagionalizzato della **PRODUZIONE DELLE COSTRUZIONI**, rispetto ad agosto 2014, ha registrato una flessione del 5,4%. Nella media del trimestre luglio-settembre l'indice è diminuito dell'1,7% rispetto ai tre mesi precedenti. (ISTAT)

Anche nel terzo trimestre del 2014 il **MARGINE MEDIO DI SCONTO** sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è rimasto sostanzialmente stabile (16,1 per cento). 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)

Nel mese di settembre 2014 l'indice del **COSTO DI COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE** rimane invariato rispetto al mese precedente e aumenta dello 0,1% nei confronti di settembre 2013. Il contributo all'aumento tendenziale dell'indice a settembre deriva dall'aumento del gruppo di costo della mano d'opera (+0,5 punti percentuali) e dalla diminuzione dei materiali (-0,4 punti percentuali). (ISTAT)

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

Registrazione numero 195/2008
presso il Tribunale di Roma

Anno VII - Numero 4 - Novembre 2014

Editore
Agenzia delle Entrate

Direttore editoriale
Gianni Guerrieri

Direttore responsabile
Massimo Ioly

In redazione
Caterina Andreussi
Rosa Colucci
Maurizio Festa
Erika Ghiraldo
Antonio Iazzetta
Paola Pisani
Alessandra Storniolo

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

Foto
Bruno Frugis

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

Per maggiori informazioni, le Note territoriali, da cui sono estratti i dati dei primi tre articoli, possono essere consultate sul sito internet dell'Agenzia, **www.agenziaentrate.gov.it**, nella sezione Documentazione > Osservatorio del Mercato Immobiliare > Pubblicazioni > Note territoriali