Marzo 2014 - Numero 1 - Anno VII

OMI*News* Economia immobiliare

Trimestrale telematico dell'Agenzia delle Entrate

Il mercato immobiliare è ancora in crisi

La riduzione dell'imposta di registro dal 2014 ha fatto rinviare le compravendite

Si allunga la scia negativa del mercato immobiliare italiano. I dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativi al IV trimestre del 2013 evidenziano un calo del 7,5% (249.974 transazioni), una flessione superiore a quella registrata nel III trimestre dello scorso anno quando si era arrivati a -6,6% (199.727 transazioni). Sul dato, però, potrebbe aver influito il nuovo regime delle imposte di registro in vigore dal 1 gennaio 2014: la possibilità di risparmiare ha spinto a rinviare al nuovo anno le compravendite programmate.

Il calo ha interessato tutti i settori. A soffrire maggiormente è stato il terziario dove si è registrato un -12,4% se si confrontano i dati relativi all'ultimo trimestre del 2013 con quelli dello stesso periodo del 2012; il settore terziario è anche quello dove è stato registrato il calo maggiore anche se si confronta l'intero 2013 con l'anno precedente (-11%).

Meno accentuati, ma comunque consistenti i cali negli altri settori confrontando i dati dell'ultimo trimestre del 2013 e del 2012. Significative risultano le flessioni del settore commerciale, in calo del 9,7% (7.002 NTN), e produttivo, -8,8% (2.902 NTN). Poco inferiori risultano i cali nel mercato residenziale con una perdita dell'8,0% per gli scambi di abitazioni, che si fermano a quota 108.804 unità, e del -7,4% per le pertinenze (cantine, box e posti auto) per la maggior parte riconducibili all'uso residenziale. E il calo generalizzato si conferma anche se si confrontano le transazioni del 2013 con quelle registrate nel 2012 (Tabella 1).

Tabella 1: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua

NTN	I trim 2013	II trim 2013	III trim 2013	IV trim 2013	Anno 2013
Residenziale	94.555	108.683	91.083	108.804	403.124
Terziario	2.378	2.343	1.935	2.798	9.454
Commerciale	5.962	6.412	4.980	7.002	24.356
Produttivo	2.147	2.215	1.983	2.902	9.246
Pertinenze	77.520	88.590	71.836	91.784	329.730
Altro	29.759	34.697	27.910	36.685	129.050
Totale	**212.320**	**242.938**	**199.727**	**249.974**	**904.960**

Var %	I trim 12-13	II trim 12-13	III trim 12-13	IV trim 12-13	Anno 12-13
Residenziale	-14,1%	-9,2%	-5,1%	-8,0%	-9,2%
Terziario	-9,2%	-10,6%	-11,7%	-12,4%	-11,0%
Commerciale	-8,6%	-2,6%	-8,1%	-9,7%	-7,3%
Produttivo	-5,9%	-6,5%	-9,4%	-8,8%	-7,7%
Pertinenze	-12,8%	-7,5%	-6,6%	-7,4%	-8,6%
Altro	-16,5%	-3,7%	-10,4%	-5,7%	-8,9%
Totale	**-13,7%**	**-7,6%**	**-6,6%**	**-7,5%**	**-8,9%**

I dati negativi registrati nel 2013 confermano il prolungato andamento negativo che continua ormai dal III trimestre del 2006; una lunga scia negativa interrotta da segni positivi solo nei primi due trimestri del 2010, quando il mercato delle abitazioni manifestò una leggere crescita, e negli ultimi due del 2011. Leggeri aumenti a cui seguì, nel 2012, un nuovo brusco calo con flessioni fortemente accentuate in tutti i trimestri raggiungendo il massimo con la perdita del IV trimestre 2012 (quasi un terzo degli scambi, -29,6%).

Cresce il mercato residenziale a Milano e Firenze

Dati positivi dal IV trimestre del 2013 per le due città. In calo le altre

L'andamento del mercato residenziale per macro aree geografiche evidenzia flessioni in tutt'Italia. Nel IV trimestre 2013, rispetto allo stesso periodo del 2012, c'è stato un calo del 7,7% pur se con differenze tra le diverse aree. Il calo è più contenuto al Nord (-6,0%) e al Centro (-8,9%) mentre è più alto al Sud (-10,8%). Più accentuata la flessione se si confrontano i dati dell'intero 2013 con il 2012 (-9,2%); in questo caso, però, il calo maggiore si è registrato al Centro (-10,3%) e al Sud (-10,1%), mentre il Nord rimane l'area dove c'è stata la flessione minore (-8,2%). Entrando maggiormente nel dettaglio dei dati, emerge che il calo riguarda sia i capoluoghi che i comuni minori. In particolare i capoluoghi, dopo il segnale positivo registrato nello scorso trimestre, quando avevano mostrato un seppur lieve rialzo del +0,4%, hanno ripreso a perdere terreno (-8,4%). In calo anche le transazioni nei comuni minori (74.095 NTN e -7,7%). A perdere di più sono i capoluoghi del Sud (-15,1%), mentre quelli del centro (-7,6%) e del Nord (-5,3%) limitano il calo. Tra i comuni non capoluogo, invece, le maggiori contrazioni degli scambi si sono registrate nell'area del Centro (-9,9%) e del Sud (-9,2%) mentre il Nord perde il 6,2% delle transazioni. Per quanto riguarda i dati dell'intero 2013, se li confrontiamo con quelli del 2012, si nota che i comuni minori del Centro segnano la flessione più elevata (-12,9%) mentre i capoluoghi del Nord sono quelli in cui c'è stata la flessione minore (-5,2%). Se si confrontano i dati del 2004 con quelli del 2013 emerge il vero e proprio crollo che c'è stato per il mercato residenziale nei capoluoghi che ha perso il 52%, con le perdite maggiori al Nord (-53%) e poco inferiori al Sud e al Centro (-50%). Ancora più consistente il calo nei comuni minori (-56,5%) dove a pedere sono soprattutto il Centro (-59%) e il Nord (-58%), mentre il Sud si ferma a -51,9%.

ROMA. Nella Capitale il IV trimestre ha fatto registrare un calo del 10,7% delle transazioni (6.261 NTN). Meno accentuato il calo se si guardano i dati dell'intero anno: le 23.819 transazioni registrate, infatti, portano a un calo del 7,3% rispetto al 2012. Dati negativi anche nel resto della provincia capitolina dove ci sono cali ancora più evidenti (-11,5%, se si confrontano i dati relativi ai IV trimestri del 2013 e del 2012, e -13,8%, se si considerano gli anni per intero).

MILANO. In controtendenza il dato del capoluogo lombardo dove s'è registrato un aumento del 12,8% nel IV trimestre del 2013 rispetto allo stesso periodo del 2012. Un valore positivo confermato anche dal confronto tra il 2013 e il 2012 che evidenza un +3,4%. Diversi invece i dati relativi al resto della provincia meneghina. Nel confronto tra gli ultimi trimestri del 2012 e del 2013, infatti, si ha un aumento dello 0,9% delle transazioni, mentre dal confronto degli anni per intero viene fuori un calo dell'11,1%.

TORINO. Cali generalizzati invece nel capoluogo piemontese. Si va dal -13,6% registrato in città nel confronto tra il IV trimestre del 2013 e l'analogo periodo del 2012 al -8,2% riferito all'intero anno. Non va meglio nei comuni della provincia dove si registrano percentuali negative superiori al -10% sia per il confronto tra le transazioni registrate negli ultimi trimestri del 2013 e del 2012 che in quello per le variazioni registrate confrontando i due anni per intero.

GENOVA. Variazioni negative anche nel capoluogo ligure. In città, nel IV trimestre del 2013 sono state registrate 1.192 transazioni che hanno determinato un calo del 5,3% rispetto allo stesso periodo del 2012. Quasi doppia la percentuale (-10,3%) del calo confrontando i dati degli anni per intero. Risultati analoghi nel resto della provincia genovese (-9,4% nel IV trimestre e -10,2% nel confronto tra il 2012 e il 2013).

NAPOLI. Nel capoluogo partenopeo c'è la flessione maggiore (-42,8% nel IV trimestre e -15,2% nell'intero anno), ma il dato risente degli effetti del piano di dismissione del patrimonio pubblico del Comune di Napoli che aveva "falsato" il trend nel 2012. Sostanzioso anche il calo dell'intero anno (-15,2%). A confermare l'influenza delle dismissioni nel dato del capoluogo i dati relativi agli altri comuni della provincia che evidenziano un -10,6% nel IV trimestre e il -9,7% nell'intero anno.

PALERMO. In calo anche le transazioni registrate nel capoluogo siciliano; dati negativi sia confrontando i IV trimestri (1.017 NTN e -8,5% e 3.736) che gli anni per intero (3.736 NTN e -7%). Decisamente più bassa la variazione, seppur negativa, registrata nel IV trimestre nel resto della provincia (-0,5%), mentre è in linea il calo evidenziato dai dati relativi all'intero anno (-8,7%).

BOLOGNA. Nella città felsinea, il mercato residenziale si mantiene sostanzialmente stabile nel confronto tra i IV trimestri (-0,1%) e fa segnare un valore positivo (+1,5%) in quello annuale. Dati non confermati però nel resto della provincia dove, invece, si ritorna su percentuali decisamente negative (-5,4% nel IV trimestre e -5,7% nell'intero anno).

FIRENZE. In controtendenza, come Milano, anche il capoluogo toscano che fa registrare un +12,7% nelle transazioni dell'ultimo trimestre del 2013 rispetto allo stesso periodo del 2012. Un risultato che riduce il calo registrato nell'intero anno, facendo fermare la flessione a -2,3%. Valori negativi sia nel confronto tra ultimi trimestri (-3,7%) che in quello tra anni (-8,7%) invece nel resto della provincia.

FOCUS

In calo anche terziario, commerciale e produttivo

Non si arresta il calo delle transazioni nel **SETTORE TERZIARIO** che comprende gli immobili censiti in catasto come uffici e istituti di credito. Le 2.798 transazioni registrate nel IV trimestre del 2013 evidenziano una riduzione del 12,4% rispetto allo stesso periodo del 2012. Leggermente inferiore il calo (-11%) se si confrontano i dati dell'intero 2013 con quelli dell'anno precedente. La flessione maggiore si è registrata nel Sud, dove, nel IV trimestre, c'è stato un crollo delle transazioni (-22,9% e 484 TNT). Decisamente migliori, pur se in calo, i dati del Nord (-10,8%) e del Centro (-6,7%). Per quanto riguarda i dati relativi alle province delle principali città, ci sono dati altalenanti: a perdere maggiormente è Firenze (-35,5%), mentre fanno segnare valori positivi Torino (+13%) e Milano (+25,8%).

Continua anche la flessione delle transazioni nel **SETTORE COMMERCIALE** nella scia di quanto si è registrato dal 2005. Confrontando i dati su base annua si è perso il 7,3%; i cali più consistenti si sono avuti al Sud (-9,8%) e al Nord (-7,7%), mentre il Centro ha perso solo il 3,1%. Cali ancor più evidenti se si confrontano i dati del IV trimestre del 2013 con lo stesso periodo del 2012: è sempre il Sud ad aver sofferto maggiormente (-13%), ma, in questo caso, al Centro (-9,7%) è andata peggio che al Nord (-7,7%). Tra le province delle maggiori città, nel IV trimestre si registrano tutti segnali negativi con l'unica eccezione di Bologna dove c'è stato un +8,9%.

Percentuali negative anche nel **SETTORE PRODUTTIVO** (capannoni e industrie) che nel IV trimestre del 2013 ha fatto segnare un calo dell'8,8% che ha portato il dato annuale a -7,7%. Tra le macroaree spicca il dato del Centro che guadagna il 21,7% nel confronto tra i IV trimestri del 2013 e del 2012 e il 3,8% nel confronto tra l'intero 2013 e il 2012. In calo invece Sud e Nord. Per quanto riguarda le province delle grandi città, crollo a Genova (-51,1%), ma aumenti decisi in altre tra cui Palermo (+51,9%)

Diminuisce la spesa media per l'acquisto di un'abitazione

Si spende di più al Centro, meno nelle isole. Tra le città più care Roma, Milano e Venezia

Nel corso del 2013 gli italiani hanno speso 66,8 miliardi di euro per la compravendita di abitazioni con un calo del 10,7% rispetto al 2012. In calo (-8,4%) anche anche il fatturato complessivo registrato nel secondo semestre del 2013 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. La spesa media per l'acquisto di un abitazione registrata nel secondo semestre del 2013 è in calo in tutte le macroaree. Chi ha comprato casa nel II semestre del 2013 ha speso di più al Centro (219.700 euro), mentre gli acquisti più economici sono stati quelli registrati nelle isole (114.100 euro). Confrontando i dati relativi al valore medio di un'abitazione, nel secondo semestre del 2013, chi ha scelto di vivere nelle grandi città ha speso di più a Firenze (310.400 euro), Venezia (307.600 euro) e Roma (295.500 euro). Hanno speso di meno invece catanesi (135.800 euro) e palermitani (151.100 euro). In calo le quotazioni, rispetto al primo semestre del 2013, anche se ci sono delle differenze sostanziali con Torino che ha fatto segnare il calo maggiore (-4%), mentre Verona (-0,2%), Venezia (-0,4%) e Milano (-0,5%) hanno mantenuto quasi inalterati i prezzi medi per l'acquisto di un'abitazione. Per quanto riguarda le quotazioni medie al m^2, ci sono segnali negativi in tutte le otto città superiori ai 250.000 abitanti. Quelle più alte si registrano nella fascia centrale di Roma (6.864 euro/m^2) mentre quelle più basse nelle zone periferiche di Palermo (856 euro/m^2); per quanto riguarda le variazioni percentuali, il calo maggiore si è registrato nelle zone centrali di Bologna (-5,9%) e Napoli (-4,6%), mentre hanno sostanzialmente tenuto i prezzi nelle zone centrali di Verona (-0.1%), Venezia (-0,4%) e Milano (-0,4%).

Nelle altre città con popolazione superiore a 150.000 abitanti, escluse le 12 più grandi, la quotazione media più elevata rimane quella di Parma (2.321 euro/m^2), anche se in calo rispetto al semestre precedente (-3,3%). Le quotazioni risultano in calo in tutte le città, con le eccezioni di Prato e Brescia, dove mantengono i livelli del precedente semestre. Per un'abitazione media si spende di più a Prato (239.900 euro), mentre quella più "economica" è Reggio Calabria dove per l'acquisto di un'abitazione si sono spesi mediamente 107.200 euro.

Market watch

Nel mese di dicembre 2013 l'indice del **COSTO DI COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE** diminuisce dello 0,1% rispetto al mese precedente, mentre aumenta dello 0,3% nei confronti di dicembre 2012. L'indice medio del 2013 aumenta dello 0,7% rispetto a quello dell'anno precedente (ISTAT).

A febbraio 2014 l'indice del **CLIMA DI FIDUCIA DELLE IMPRESE DI COSTRUZIONE** sale a 77,1 dal 76,3 di gennaio. Migliorano le attese sull'occupazione (da -23 a -21 il saldo), mentre rimangono stabili i giudizi sugli ordini e/o piani di costruzione (ISTAT).

Nel mese di dicembre 2013 **L'INDICE DESTAGIONALIZZATO DELLA PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI** è aumentato, rispetto a novembre 2013, dell'1,3%. Nella media del trimestre ottobre - dicembre l'indice ha registrato una flessione del 4,4% rispetto ai tre mesi precedenti. (ISTAT).

Nel quarto trimestre del 2013 rimane del 16 per cento lo **SCONTO MEDIO** ottenuto dall'acquirente sul prezzo iniziale dell'immobile, mentre il **TEMPO MEDIO** impiegato per le trattative di vendita si attesta su 9 mesi (da 8,5) (Banca d'Italia).

IL TASSO MEDIO D'INTERESSE per prestiti bancari per acquisto di abitazioni è al 31 dicembre 2013 pari al 3,42% (-0,27 punti percentuali rispetto dicembre 2012) (Banca d'Italia).

Cala anche la richiesta di mutui

Il 37,6% di chi compra una casa riccore al prestito. La rata media è di 682 euro

Nel 2013 le compravendite di abitazioni realizzate grazie al mutuo ipotecario contratto sullo stesso immobile sono calate del 7,7% rispetto al 2012. La flessione maggiore si è avuta nel Sud dove s'è registrato un calo del 9,5%. Nel Nord s'è registrato un numero di compravendite con mutuo ipotecario (82.210 NTN IP) superiore a quello che si ottiene sommando le transazioni fatte nel Centro e nel Sud. Dai dati dell'Omi dell'Agenzia delle Entrate emerge che il 37,6% delle persone fisiche che hanno acquistato abitazioni lo ha fatto ricorrendo a un mutuo, una percentuale leggermente superiore a quella registrata nel 2012 (37%). A ricorrere con maggior frequenza al mutuo sono gli acquirenti del Nord (42,5%), mentre al Sud lo fa solo il 26,9%, confermando la tendenza dell'anno precedente.

Il tasso d'interesse medio nazionale quest'anno è diminuito dello 0,3%, assestandosi al 3,94%. In calo anche la rata mensile media nazionale che è diminuita del 5,2% assestandosi a 682 euro (prima rata di pagamento del mutuo).

Il capitale messo a disposizione per gli acquisti, grazie ai mutui, nel 2013 è stato di 17,6 miliardi di euro, una somma inferiore al 2012 di poco più di 2 miliardi di euro (-10,6%). A livello nazionale nell'anno appena chiuso il capitale medio erogato per un'abitazione ammontava a circa 122.000 euro, valore in calo di circa 4.000 euro rispetto all'anno scorso (-4%). La flessione maggiore si è avuta nella zona centrale (-5%), mentre quella minore al Sud (-2,8%). La durata del mutuo è scesa leggermente, passando dai 22,9 anni del 2012 ai 22,6 anni del 2013.

La crisi non risparmia neanche le nude proprietà (-11,6% nel 2013)

In linea con il calo generalizzato del mercato immobiliare, nel quarto trimestre del 2013 le transazioni della nuda proprietà hanno avuto un calo del 15,5% rispetto allo stesso trimestre 2012. Su base annuale le compravendite della nuda proprietà residenziale (20.797 NTN) hanno fatto segnare una flessione dell'11,6%, dato che supera la flessione degli scambi di piena proprietà (-9,2%). Dall'analisi su base annua, nel 2013, l'andamento si presenta senza significative differenziazioni tra comuni capoluoghi (-11,2%) e non (-11,8%) e si conferma in depressione soprattutto negli ultimi due trimestri. Mettendo a confronto le serie storiche dal 2004, le transazioni segnano, complessivamente, un calo del 53% circa per la nuda proprietà e raggiungono il -55% per la piena proprietà, rispetto al IV trimestre del 2004. Sia per la nuda proprietà che per la piena, l'analisi delle serie storiche delle variazioni percentuali tendenziali trimestrali dal 2004 indicano un andamento analogo per tutto il periodo esaminato; entrambe le serie subiscono flessioni dal terzo trimestre 2006, evidenziano qualche dato discordante nei primi trimestri del 2010 a vantaggio della piena proprietà, ma confermano un trend negativo alla fine del 2013, sia pure dopo tre trimestri in relativo recupero.

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

Registrazione numero 195/2008
presso il Tribunale di Roma

Anno VII - Numero 1 - Marzo 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
Vilma Nobile
Paola Pisani
Alessandra Storniolo

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

Foto
Rosa Colucci

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