

COMUNICATO STAMPA

Andamento del mercato residenziale nel 2012 Presentato oggi a Roma il Rapporto Immobiliare 2013

Calano del 25,7% i volumi di compravendita delle abitazioni rispetto al 2011, mentre il valore di scambio complessivo scende, parallelamente, di quasi 27 miliardi di euro. Tiene, invece, l'indice di accessibilità (*affordability index*), che misura la possibilità di accesso delle famiglie italiane all'acquisto di un'abitazione. Sono soltanto alcuni dei dati contenuti nel Rapporto immobiliare 2013 sull'andamento del mercato residenziale nel 2012, realizzato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate in collaborazione con l'Associazione Bancaria Italiana e presentato oggi a Roma.

La “casa italiana” allo specchio - Lo studio contiene un'analisi completa sugli andamenti delle compravendite di abitazioni e sulle tipologie dimensionali, sul valore monetario dei volumi scambiati, sulla quantità e distribuzione dei mutui ipotecari. Completa l'analisi la stima delle condizioni di accessibilità delle famiglie italiane all'acquisto di un'abitazione, elaborata sulla base di uno specifico indice di accessibilità.

I partecipanti - Alla presentazione del Rapporto hanno preso parte, per l'Agenzia delle Entrate, il Vice Direttore, Gabriella Alemanno, e il Direttore centrale Omise (Osservatorio mercato immobiliare e servizi estimativi), Gianni Guerrieri. Per l'Abi, il Direttore generale, Giovanni Sabatini, e il Direttore Centrale-Responsabile della Direzione Strategie e mercati finanziari, Gianfranco Torriero. Sono intervenuti, inoltre, per gli approfondimenti tematici successivi alla presentazione del Rapporto, Luca Dondi, Direttore generale di Nomisma, e Lorenzo Bellicini, Direttore generale del Cresme. Giovanni D'Alessio, del Servizio Statistiche Economiche e Finanziarie di Banca d'Italia, ha infine illustrato i risultati principali del Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia relativo al primo trimestre 2013, condotto congiuntamente dalla Banca d'Italia, da Tecnoborsa e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Andamento del mercato residenziale nel 2012 in sintesi – Nel corso dell'anno passato, per il mercato delle abitazioni si sono registrati, in ordine:

- una forte riduzione nei volumi di compravendita delle abitazioni, 448.364 NTN (numero delle transazioni normalizzato), -25,7% rispetto al 2011, con un calo inferiore per i capoluoghi, -24,8%, maggiore nei comuni non capoluogo, -26,1%;
- una vendita di abitazioni per un totale di circa 46,4 milioni di metri quadrati, -25,4% rispetto al 2011, con una superficie media per unità abitativa compravenduta pari a circa 104 mq;

- una forte diminuzione del valore di scambio complessivo, stimato in circa 75,4 miliardi di euro, quasi 27 miliardi di euro in meno del 2011;
- una perdita complessiva delle compravendite del 22,4% rispetto al 2011, nelle otto principali città italiane, Roma, Milano, Napoli, Torino, Palermo, Genova, Bologna e Firenze. In pratica, per le grandi città il valore di scambio stimato delle abitazioni è pari a circa 19,5 miliardi di euro, con una perdita di 5,7 miliardi di euro, -22,5%, rispetto al 2011.

Le famiglie sotto la lente dell'indice di accessibilità – Quanto all'indice di accessibilità, nel 2012 rimane in territorio positivo e nell'ultimo semestre inverte il processo di peggioramento dell'ultimo anno e mezzo conseguente alla crisi dei debiti sovrani; ciò sta ad indicare che la famiglia media italiana è in grado, grazie all'ausilio del mutuo bancario, di accedere all'acquisto di una casa media: la quota di famiglie che dispone di un reddito sufficiente a coprire almeno il 30% del costo annuo del mutuo per l'acquisto di una casa è, infatti, di poco superiore al 50% come per il primo semestre 2010 (13 milioni di famiglie circa, dopo aver toccato il minimo nel 2008 quando la quota di famiglie in grado di acquistare una casa era intorno al 46%). L'andamento del 2012 è la risultante di una sostanziale stabilità del costo del credito a cui si contrappone per la prima volta, un deciso miglioramento del prezzo relativo delle case rispetto al reddito disponibile, anche se tale miglioramento avviene in discesa per tutti e due gli indicatori.

La geografia dell'accessibilità – Lo studio contiene anche una disaggregazione territoriale dell'indice di accessibilità, che mostra una notevole variabilità di situazioni, in relazione principalmente alla accentuata variabilità del prezzo delle case nelle regioni italiane. Delle 19 regioni considerate, 4 presentano condizioni di non accessibilità, ma a causa di fattori quali la presenza di grossi agglomerati urbani, la notevole attrattività turistica e un patrimonio residenziale di particolare pregio, elementi che esercitano tutti una considerevole pressione sulle quotazioni delle case. Generalmente le regioni meridionali presentano una più alta facilità di accesso all'acquisto di abitazioni.

Cos'è l'indice di accessibilità (*affordability index*)– Questo indice, elaborato secondo le prassi metodologiche e le esperienze di matrice anglosassone, sintetizza l'analisi dei vari fattori che influenzano la possibilità per le famiglie di comprare casa indebitandosi e ne descrive l'andamento. La collaborazione instaurata tra l'Abi e l'Agenzia delle Entrate viene rinsaldata con questa iniziativa, grazie al concreto conseguimento di uno degli obiettivi stabiliti nell'intesa siglata a fine 2009, finalizzata ad accrescere trasparenza ed efficacia delle informazioni sul mercato immobiliare.

Roma, 14 maggio 2013