

## COMUNICATO STAMPA

**Balzo in avanti per mutui, compravendite e condizioni di accesso all'acquisto della casa: come sta cambiando il mercato delle abitazioni**

*Le analisi dell'Agenzia delle Entrate e di Abi nel Rapporto immobiliare 2015*

Dopo sette anni in negativo, torna a crescere il mercato italiano delle abitazioni residenziali che nel 2014, sui rogiti effettivamente registrati nell'anno, mostra un +3,5% rispetto all'anno precedente. Il segnale positivo va interpretato cautamente, perché influenzato dagli effetti fiscali della modifica dell'imposta di registro intervenuta dall'1 gennaio del 2014 che ha portato a rogitare acquisti, di fatto compiuti sul finire del 2013, nei primi mesi del 2014. Ricostruendo la serie storica per neutralizzare tale effetto, si può ipotizzare che l'incremento del 2014 si limiti al più contenuto +0,7%. In ogni caso si tratta di un segnale positivo che si riscontra anche per le abitazioni acquistate tramite mutuo ipotecario, con un balzo in avanti di oltre 12 punti percentuali. Migliora, infine, anche l'indice di *affordability*, cioè la possibilità di accesso delle famiglie italiane all'acquisto di un'abitazione, che a fine 2014 risultava pari al 9%, 2,3 punti percentuali in più dell'anno precedente.

È il quadro che emerge dal Rapporto immobiliare residenziale 2015, lo studio realizzato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate in collaborazione con Abi, l'Associazione Bancaria Italiana.

**L'andamento del mercato residenziale** - Le compravendite di immobili a destinazione abitativa nel 2014 sono state 421mila, ancora al di sotto dei valori registrati alla fine degli anni '80. L'andamento e la distribuzione dei volumi di scambio per macroaree geografiche, al lordo dell'effetto fiscale dovuto al mutamento dell'imposta di registro, ha evidenziato una ripresa più accentuata nell'area del Centro (+6,5%), seguita dall'area del Nord-Est (+5%) e del Nord-Ovest (+3,4%), dove si concentra la quota più elevata delle transazioni. Ancora contenuti, invece, i rialzi registrati nelle aree del Sud (+0,8%) e nelle Isole (+0,2%).

La superficie media dell'unità abitativa acquistata è stata pari a 105,2 m<sup>2</sup>, in crescita del 5%, mentre il fatturato del settore guadagna circa 5 miliardi di euro, passando dai 67,5 miliardi del 2013 ai 72,1 miliardi registrati nel 2014.

**Focus sulle grandi città** - Il mercato residenziale nelle otto principali città italiane mostra, nel 2014, una ripresa più accentuata, sempre al lordo dell'effetto fiscale, rispetto alla media nazionale. Le migliori performance si registrano a Bologna (+18,5%), Genova (+15%), Roma (+13,9%) e Firenze (+13,3%); seguono Torino (+5,4%), Milano (+5%) e Palermo (+4%). Unica grande città a mantenere il segno negativo è Napoli, con il 3,7% di compravendite in meno rispetto al 2013.

**Gli italiani e il mutuo** - Le abitazioni acquistate tramite mutuo ipotecario sono state 161.842 (+12,7% su base annua), con il maggior numero di compravendite registrate al Nord-Ovest (36%) e al Centro (22,5%). Il capitale complessivo erogato mostra un incremento del 10%, toccando quota 19,3 miliardi di euro, ma cala il capitale unitario, che scende di circa 3 mila euro, passando dai 122mila euro del 2013 ai 119 mila del

2014. Il calo dei tassi d'interesse e del capitale unitario erogato ha portato ad una diminuzione generalizzata della rata mensile, che è passata, in media nazionale, dai 682 euro del 2013 ai 631 euro del 2014.

**L'indice di *affordability*** - L'indice, elaborato dall'Ufficio Studi Abi secondo consolidate prassi metodologiche, sintetizza l'analisi dei vari fattori (reddito disponibile, prezzi delle case, andamento, tassi di interesse sui mutui) che influenzano la possibilità per le famiglie di comprare casa indebitandosi e ne descrive l'andamento. Nel 2014 l'indice continua nel suo trend positivo, registrando un significativo miglioramento che in media di anno lo riporta in linea con i valori massimi dell'intero periodo di osservazione; secondo le proiezioni mensili, a marzo del 2015 con il valore del 10,3% avrebbe stabilito il nuovo massimo storico. In quest'ultimo anno la dinamica positiva è principalmente dovuta ad una forte riduzione del costo dei mutui, mentre continua ad essere positivo anche il contributo dovuto al miglioramento del prezzo relativo delle case rispetto al reddito disponibile. In miglioramento anche gli aspetti distributivi: nel secondo semestre del 2014, 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 pari al 60%, valore superiore di 7 punti percentuali al dato di un anno prima. Il miglioramento delle condizioni di accesso all'acquisto di una abitazione è risultato piuttosto omogeneo a livello territoriale: la condizione di accessibilità è presente in quasi tutte le regioni ed inoltre sono 8 quelle in cui nel 2014 l'indice ha registrato un massimo storico. Le positività registrate per l'indice di accessibilità trovano riscontro anche nella ripresa del mercato dei mutui: nei primi tre mesi del 2015 le nuove erogazioni hanno registrato un incremento superiore al 50% rispetto allo stesso periodo del 2014.

**Guida alla consultazione** - Il Rapporto immobiliare 2015 può essere scaricato gratuitamente dal sito internet dell'Agenzia delle Entrate, nella sezione *Pubblicazioni* dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

**Roma, 21 maggio 2015**