

COMUNICATO STAMPA

Lo scenario del mercato residenziale nel 2013 Pubblicate le analisi nel nuovo Rapporto Immobiliare

Migliora nel 2013 la possibilità di accesso delle famiglie italiane all'acquisto di un'abitazione, ma continua il calo delle compravendite che, con 407mila unità immobiliari scambiate, fa registrare un -9,2% rispetto all'anno precedente.

Sono solo alcuni dei dati contenuti nel *Rapporto Immobiliare 2014*, lo studio annuale sul mercato delle abitazioni presentato oggi a Roma, frutto della collaborazione fra l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Omi) e l'Associazione Bancaria Italiana (Abi). I temi del convegno, presieduto dal Vice Direttore dell'Agenzia, Gabriella Alemanno, e dal Direttore generale dell'Abi, Giovanni Sabatini, sono stati discussi e analizzati da Gianni Guerrieri, Direttore centrale Omi, e da Gianfranco Torriero, Direttore centrale Abi. Sono seguiti gli interventi di Roberto Monducci, Responsabile del Dipartimento per i Conti Nazionali e le Statistiche Economiche Istat, e di Mario Breglia, Presidente di Scenari Immobiliari, che hanno fornito ulteriori contributi al mosaico del mercato italiano.

L'indice di accessibilità e le famiglie – L'indice, elaborato dall'Ufficio Studi Abi secondo le prassi metodologiche 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 (reddito disponibile, prezzi delle case, andamento, tassi di interesse sui mutui). Nel 2013 l'indice registra un significativo miglioramento che lo riporta in linea con i valori pre-crisi superando le difficoltà registrate in seguito alla crisi dei debiti sovrani. L'andamento è principalmente dovuto a un miglioramento del prezzo relativo delle case rispetto al reddito disponibile, più precisamente alla diminuzione del prezzo delle case; al miglioramento contribuisce l'andamento dei tassi di interesse sui mutui. Il miglioramento delle condizioni di accesso all'acquisto di una abitazione ha riguardato non solo il totale delle famiglie ma anche segmenti di famiglie che continuano a presentare, comunque, particolari fragilità rispetto al tema dell'acquisto di una abitazione: quelle delle famiglie di giovani e quelle che abitano nei grandi centri urbani. In termini distributivi, 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%, valore in buon recupero rispetto a 5 anni prima. Il miglioramento dell'indice di accessibilità trova riscontro anche nella ripresa del mercato dei mutui. Nei primi tre mesi del 2014 le nuove erogazioni (riferite a un campione, altamente rappresentativo, di 88 banche) hanno registrato un incremento superiore al 20% rispetto allo stesso periodo del 2013.

Il panorama immobiliare del 2013 – Il volume complessivo delle abitazioni compravendute nel 2013 è pari a 406.928 unità rispetto alle 448.364 del 2012 (-9,2%). Il calo, che nel corso dell'anno ha subito anche un lieve rallentamento, ha riguardato

maggiormente le aree del Centro (-10,3%) e delle Isole (-10,8%). Seguono il Sud (-9,8%), il Nord Ovest (-8,8%) e il Nord Est (-7,5%). Nel 2013, in tutti i Comuni le perdite più elevate si sono registrate nelle compravendite di abitazioni “monolocali” (-10,5%) e “piccole” (-9%). Unica eccezione il rialzo del 5,6% per le abitazioni ‘medio piccole’ nei capoluoghi del Nord Est. In generale, la tipologia abitativa più venduta è stata la “media”.

Il mattone nelle grandi città e loro province – Nelle maggiori città per numero di abitanti, le compravendite di case nel 2013 sono complessivamente diminuite del 5,5%. Napoli (-15,2%) e Genova (-10,3%) mostrano le flessioni più marcate, mentre Roma segue con una discesa del 7,3%. Segnali positivi invece per Milano, che risale del 3,4% e, in maniera più contenuta, Bologna con l'1,5%. Nei Comuni delle province delle grandi città la flessione nella compravendita di case risulta più elevata (-10,6%). I cali maggiori si registrano a Roma (-13,8%) e a Milano (-11,1%); Torino e Genova seguono *ex aequo* (-10,2%). Chiudono la serie, con il calo minore, i Comuni della provincia di Bologna (-5,7%).

Roma, 13 maggio 2014