Marzo 2013 - Numero 1 - Anno VI

OMINews Economia immobiliare

Trimestrale telematico dell'Agenzia delle Entrate

Un nuovo nome e un nuovo logo per questo primo numero del 2013 del trimestrale telematico di news sull'economia immobiliare, giunto al suo sesto anno, e prodotto dall'Osservatorio del mercato immobiliare (Omi). In questo caso però non cambiano il contenuto e le finalità del foglio telematico. Accade soltanto che la rivista si aggiorna alla nuova realtà istituzionale. Infatti, dal 1° dicembre 2012 l'Agenzia del Territorio è stata incorporata nell'Agenzia delle Entrate. In questo passaggio, funzioni e ruolo dell'Omi rimangono inalterate. Continueremo, quindi, come di consueto a informare sull'evoluzione del mercato immobiliare italiano.

Gianni Guerrieri

Crollo del mercato nel IV trimestre del 2012

Cali in tutti i settori, ma il dato peggiore è quello residenziale (-30,5%)

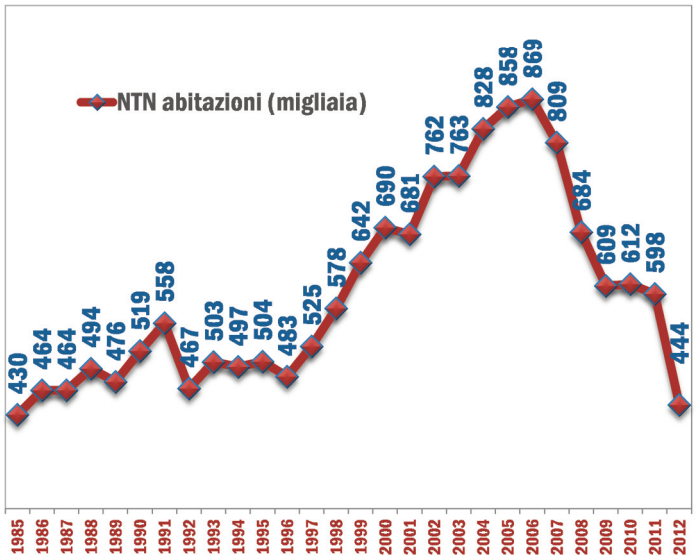
Continua il calo del mercato immobiliare. Nel IV trimestre 2012, infatti, si accentua la discesa registrata nel trimestre precedente.

Il tasso tendenziale annuo del volume di compravendite nel quarto trimestre del 2012 (variazione percentuale del IV trimestre 2012 rispetto al IV trimestre 2011) per l'intero settore immobiliare risulta, infatti, pari a -29,6%, peggiorando il dato tendenziale del III trimestre 2012 (-25,8%). Si tratta della maggiore contrazione registrata dal 2004.

Nel 2012 tutti i settori hanno registrato tassi di variazione molto negativi. Le compravendite totali sono state 993.339, in calo del 24,8% rispetto al 2011. Rispetto al IV trimestre del 2004, la diminuzione tocca il -48,7% a livello nazionale; rispetto al IV trimestre del 2006, che rappresenta il picco della serie storica, il mercato nazionale degli immobili perde più della metà degli scambi con un calo del 51% circa.

Il settore residenziale, che con 118.205 transazioni registrate nel IV trimestre 2012 rappresenta il 44% circa dell'intero mercato immobiliare, mostra, rispetto al IV trimestre del 2011, un evidente calo degli scambi pari a -30,5% (erano 170.181). Analogo l'andamento nel settore delle pertinenze, che, con 99.116 NTN (36,7% del mercato), per la maggior parte riconducibili all'uso residenziale, segna una perdita del 29,4%.

Continua la contrazione degli scambi anche nei settori non residenziali con il terziario, che, con 3.192 NTN, segna la flessione più sostenuta delle transazioni, -25,6%, seguito dal commerciale (7.753 NTN), -23,0%, e infine il settore produttivo (3.183 NTN) che perde il 17,1% dei volumi compravenduti.



Cali delle vendite nelle grandi città

Forti riduzioni degli scambi in tutte le aree geografiche

Analizzando il mercato del settore residenziale per macro aree geografiche, nel IV trimestre 2012, la riduzione delle compravendite registrata a livello nazionale (-30,5%) è diffusa e più accentuata di quella registrata nel terzo trimestre del 2011. Le aree del Centro e del Nord perdono rispettivamente il 31,9% e il 31,7% delle transazioni, il Sud subisce, invece, una contrazione più bassa del 27,4%. Continuano e aumentano anche i cali registrati nei capoluoghi e nei comuni minori. Questi ultimi perdono quasi un terzo degli scambi, -31,3%, mentre poco inferiore al 30% è la flessione registrata nei capoluoghi. Nelle diverse macro aree la situazione nel IV trimestre del 2012 si presenta, per il settore residenziale, ovunque molto negativa. In particolare, sono i comuni minori dell'area del Centro e del Nord a mostrare i cali più sostenuti, -32,8% e -32,3% rispettivamente. Elevate anche le flessioni delle transazioni nei capoluoghi del Centro, -30,8%, e del Nord, -30,0%. Su base annua, (il 2012 rispetto al 2011) il mercato delle abitazioni risulta in forte contrazione sia nei capoluoghi sia nei comuni minori. I capoluoghi registrano una dimunizione annua del 25,1%, mentre i comuni minori mostrano un tasso negativo del 26,1%. Tra le macroaree i cali annui più sostenuti si registrano nei comuni minori delle aree del Centro e del Settentrione, -27,9% e -27,1%.

ROMA Nella capitale, le compravendite sono state 7.015, in calo del 26,9% rispetto all'ultimo trimestre del 2011. Un dato negativo confermato anche dal dato annuale delle transazioni del 2012 (25.693), che perdono, rispetto al 2011 il 23,6%. Ancora più evidenti i cali nel resto della provincia dove si registra un -37,9% rispetto all'ultimo trimestre del 2011 e un -30,2% complessivo, rispetto all'intero 2011.

MILANO Diminuzioni sostanziose anche nel capoluogo lombardo. Le 3.731 transazioni registrate nel quarto trimestre, infatti, fanno segnare un -28,7% a livello trimestrale che diventa -23,7% su base annua (14.645) rispetto al 2011. Meno accentuato il calo nei comuni della provincia su base annua (-24,2%), pur se il calo nell'ultimo trimestre, rispetto al 2011, è più consistente (-32,4%) rispetto a quello registrato nel capoluogo.

TORINO Dati sostanzialmente simili tra capoluogo e comuni della provincia a Torino. Nella città della Mole, nel IV trimestre sono state registrate 2.406 transazioni con un calo del 31,2% rispetto allo stesso periodo del 2011, mentre nei comuni della provincia si è arrivati a 3.462 con un calo del 30,9%. Risultati simili anche se si guarda ai dati relativi all'intero anno con una flessione del 22,3% nel capoluogo e del 24,4% nei comuni della provincia.

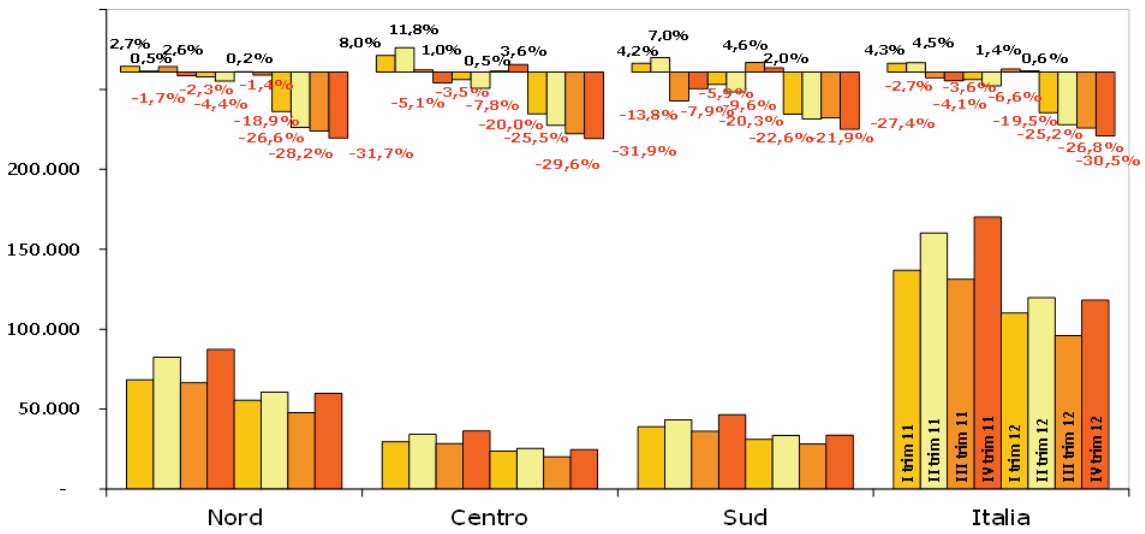
GENOVA Flessione sostanziosa nelle compravendite registrate nel genovese. Nel capoluogo, le 1.258 transazioni registrate nell'ultimo trimestre del 2012 rappresentano un dato inferiore a quello del 2011 del 33,4%; meno accentuato il calo, se si guarda all'intero 2011, le 5.176 transazioni, infatti, hanno portato a una diminuzione del 26,1%. Dati analoghi nei comuni della provincia con 653 compravendite nel IV trimestre (-33,3% rispetto allo stesso periodo del 2011) e una riduzione complessiva, rispetto al 2011, del 26,8% con 2.501 contratti registrati.

NAPOLI In un trimestre in cui si registrano solo cali, fa eccezione Napoli dove si registra un aumento del 19,1% (2.285 transazioni) dopo tre trimestri di cali sostanziosi, un risultato che permette al capoluogo partenopeo di limitare il calo relativo all'intero anno a -0,8% rispetto al 2011, con 6.854 transazioni. Quest'ultimo dato è da porre senz'altro in relazione con la consistente dismissione del patrimonio immobiliare pubblico del Comune di Napoli avvenuta nel corso del 2012.Diversa la situazione nei comuni della provincia dove si registrano cali, sia nel IV trimestre (2.319 transazioni e -19,9%) che nel confronto tra il 2012 e il 2011 (8.431 e -18%).

PALERMO Nel capoluogo siciliano c'è il dato peggiore se si confrontano gli interi anni 2011 e 2012. A Palermo, infatti, ci sono stati 4.019 contratti di compravendita con una flessione del 26,4%; di poco inferiore il calo registrato nel IV trimestre (1.112 transazioni e -25,2%). Peggiore il risultato degli altri comuni della provincia palermitana dove, nel IV trimestre, ci sono stati 943 contratti con una diminuzione del 32,7%, superiore a quella registrata confrontando l'intero anno (3.660 transazioni e -25,7%).

BOLOGNA Calo generale anche nel capoluogo emiliano e negli altri comuni della provincia. A Bologna c'è stata una flessione del 26,8% nel IV trimestre del 2012, mentre ci si è fermati a -25% se si guardano i dati relativi all'intero 2012. Analoghi i risultati riscontrati nei comuni della provincia, dove al -28,8% del IV trimestre, si aggiunge un -24,7% per le compravendite registrate nell'intero 2012 rispetto a quelle fatte nel 2011.

FIRENZE Nel capoluogo toscano si registra il calo maggiore nel IV trimestre del 2012, con 845 transazioni e una riduzione del 33,5% rispetto al 2011; in linea con le altre città maggiori, invece, il dato relativo all'intero 2012 (-25,8%). Leggermente meno accentuato il calo negli altri comuni fiorentini (-30,1% nel IV trimestre e -23,7% se si guardano ai dati dell'intero anno).



NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale per macro area geografica

FOCUS

Cali consistenti per commerciale e terziario

Con 3.192 transazioni, il **SETTORE TERZIARIO** mostra, nel IV trimestre 2012, un tasso tendenziale annuo in calo del 25,6%, proseguendo il trend negativo dei trimestri precedenti. Complessivamente, nel 2012 si sono registrate 10.624 transazioni, con una variazione annuale del -26,6%. Variazioni tendenziali fortemente negative risultano diffuse in quasi tutte le province. La contrazione più elevata si registra a Palermo che perde circa il 58% dei volumi scambiati. In controtendenza, Bologna e Firenze che mostrano, seppur lievi, incrementi degli scambi con tassi rispettivamente del +6,6% e del +2,7%.

Nel **SETTORE COMMERCIALE**, prosegue la lunga serie delle variazioni negative iniziata nel 2005 e interrotta dagli unici rialzi dei III trimestri del 2007 e del 2011. La variazione tendenziale risulta pari al 23,0%. Nel 2012, complessivamente, nel settore commerciale, si sono registrate 26.281 NTN in diminuzione del -24,7% rispetto al 2011. Le perdite maggiori si registrano a Genova, -41,5%, e a Roma,-34,6%. Le altre province mostrano diminuzioni comprese tra il -19,6% e il -12,6%. L'unica eccezione è rappresentata dalla provincia di Napoli che segna un rialzo del 16,0%.

Nel IV trimestre 2012, il **SETTORE PRODUTTIVO**, con un tasso di variazione tendenziale negativo del 17,1%, prosegue le flessioni registrate nei precedenti trimestri dell'anno. Tra le macro aree è il Centro a mostrare la flessione più sostenuta, -25,0%, segue il Sud con un calo del 19,2% e infine il Nord che perde circa il 15% degli scambi. Su base annuale, il settore produttivo, con 10.020 NTN totali, mostra un calo del 19,7%. Decisamente negativa la performance di Palermo che, con 16 unità compravendute in meno, segna un tasso tendenziale del -66,0%. Forti contrazioni degli scambi nel settore sono evidenti anche a Roma, -46,9%, e a Firenze, -39,1%. L'unica provincia a mostrare un tasso di variazione positivo, in aumento del 34,1%, è Genova.

Mercato residenziale 2012

Prezzi in calo nelle grandi città

Si spende di più a Bologna, Roma e Firenze. Tra le città minori, la più cara è Prato

Nel 2012 il valore di scambio delle abitazioni compravendute in Italia è stato stimato pari a 74,6 miliardi, in calo rispetto al 2011 di circa il 26%, con una perdita di oltre 26 miliardi di euro. Il valore medio stimato di un'abitazione compravenduta nel II semestre 2012 è pari a circa 167.000 euro; tale valore supera i 220.000 euro al Centro e risulta inferiore ai 120.000 euro nelle Isole. In tutte le aree, il valore medio di acquisto di un'abitazione è in diminuzione rispetto al precedente semestre.

Guardando, nel dettaglio, i dati relativi alle dodici più grandi città, nel II semestre del 2012 le quotazioni medie più elevate, oltre 3.000 €/m2 si registrano a Bologna, Roma e Firenze, seguite a breve distanza da Milano. Nelle due grandi città siciliane, Palermo e Catania, le quotazioni delle abitazioni sono le più basse. Rispetto al semestre precedente si riscontrano cali delle quotazioni medie ovunque con l'unica eccezione di un lieve aumento riscontrato a Verona. Catania, Palermo e Genova presentano le flessioni maggiori; più lievi sono stati i cali nelle città di Roma, -0,9%, Milano -0,6% e Venezia, -0,4%. In termini di valore medio di un'abitazione compravenduta, a Roma, Firenze e Venezia si superano i 300.000 euro. Se si guarda solo ai costi rilevati nei centri, la quotazione media delle abitazioni è stazionaria a Roma e Venezia, risulta in flessione nelle altre città e in lieve rialzo a Verona.

Tra le città minori, la quotazione più elevata si riscontra a Parma, 2.420 €/m2, seguono Monza, Livorno, Prato e Brescia con valori oltre i 2.000 €/m2. Dalla stima del fatturato medio per unità, emerge che il valore medio delle abitazioni più alto si rileva a Prato, dove servono circa 250.000 euro per l'acquisto di un'abitazione. L'abitazione è mediamente più "economica" a Reggio Calabria, dove si è speso in media circa 110.000 euro. Circoscrivendo l'analisi alle sole fasce centrali delle città minori, a Parma e a Padova la quotazione media delle abitazioni supera i 3.000 €/m2. Rispetto al precedente semestre i maggiori cali si registrano nelle città di Monza, Livorno e Ravenna.

Market watch

A febbraio 2013 **l'indice del clima di fiducia delle imprese i costruzione** sale da 80,4 di gennaio a 81,6; i giudizi sugli ordini e/o piani di costruzione peggiorano (il saldo diminuisce da -50 a -51) mentre le attese sull'occupazione migliorano (il saldo aumenta da -15 a -13) (**ISTAT**).

Nel quarto trimestre del 2012 **il costo di costruzione di un fabbricato residenziale** è aumentato dello 0,2% rispetto al trimestre precedente e del 2,2% rispetto al quarto trimestre del 2011. Nell'intero anno 2012 l'aumento rispetto al 2011 è stato del 2,4% (ISTAT).

Nel mese di novembre 2012 **l'indice stagionalizzato della produzione nelle costruzioni** è diminuito, rispetto a ottobre 2012, del 3,4%. Nella media del trimestre settembre-novembre l'indice ha registrato una flessione del 5,3 % rispetto al trimestre precedente (**ISTAT**).

Nel quarto trimestre del 2012 raggiunge il 16 per cento **lo sconto medio** ottenuto dall'acquirente sul prezzo iniziale dell'immobile (15,4 per cento nella precedente segnalazione, mentre il **tempo medio** impiegato per le trattative di vendita si attesta su 8,5 mesi (da 8,2) (**Banca d'Italia**).

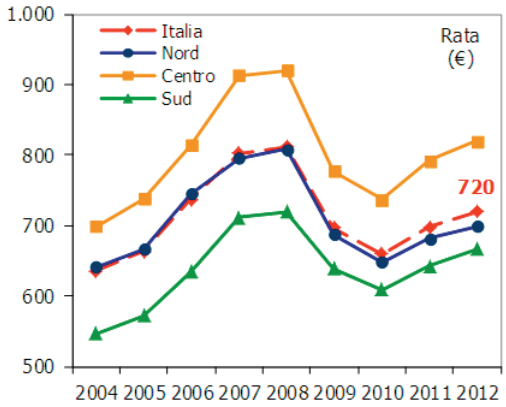
Diminuisce per il secondo trimestre consecutivo **il rapporto tra l'ammontare del prestito sottoscritto e il valore dell'immobile** (a 57,8 per cento da 60,6 nella segnalazione di ottobre), raggiungendo il valore minimo riscontrato dall'avvio dell'indagine nel primo trimestre del 2009 (**Banca d'Italia**).

Il tasso medio d'interesse per prestiti bancari per acquisto di abitazioni è al 31 dicembre 2012 pari al 3,69% (-7,5% rispetto dicembre 2011) (**Banca d'Italia**).

Diminuiscono gli acquisti con ipoteca

La durata media dei mutui, nel 2012, è di 23 anni e la rata supera i 700 €

L'andamento delle compravendite di abitazioni con l'utilizzo di un mutuo ipotecario acceso sull'abitazione acquistata (NTN IP) mostra un tasso di variazione fortemente negativo, -38,6%, nel 2012 rispetto al 2011. Si tratta di una diminuzione che accentua il calo registrato nel 2011 rispetto al 2010 (-4,5%). Il capitale complessivo erogato ammonta a circa 19,6 miliardi di euro che, rispetto ai circa 34 miliardi del 2011, corrisponde a un decremento pari al 42,8%, valore di poco superiore alla diminuzione delle compravendite assistite da mutuo. Per un'unità abitativa, il capitale medio erogato risulta pari a circa 126.000 euro, in diminuzione di circa 9.000 euro rispetto al capitale medio erogato nel 2011. La durata media di un mutuo stipulato nel 2012 è di 23 anni, lievemente inferiore al dato medio del 2011 (-0,5%). La quota di abitazioni acquistate da persone fisiche con il ricorso al mutuo ipotecario si attesta al 37,0%, l'8% in meno rispetto al 2011. Infine il tasso di interesse medio, riferito alla prima rata del mutuo, subisce un aumento dell'1%, risultando nel 2012 pari a 4,25%. Gli andamenti delle serie dei numeri indice dal 2004 del NTN IP e del capitale riportati nella figura evidenziano il pesante calo registrato nel 2012. In linea con l'aumento dei tassi di interesse, che si portano a un livello simile al 2006, la rata mensile iniziale subisce un incremento pari a circa il 3%, superando i 700 €, pur avendosi un capitale erogato per unità in calo rispetto al 2011.



Andamento dal 2004 della rata media iniziale per macro area geografica

In calo anche le compravendite di nuda proprietà (*-23,4% nel 2012*)

In linea con il settore residenziale, le compravendite di nuda proprietà di abitazioni, conteggiate per quota, registrano nel IV trimestre 2012 un calo del 31,4%, accentuando le diminuzioni osservate nei primi trimestri dell'anno. Complessivamente, nel 2012, si sono registrate 23.606 transazioni del diritto di nuda proprietà in flessione del 23,4%. Confrontando trimestri omologhi, dal IV trimestre 2004, le transazioni di nuda proprietà segnano un calo del 44,4%, un valore di poco inferiore a quanto si osserva per il diritto di piena proprietà, -51,2%. Nel grafico sono confrontate le variazioni percentuali tendenziali trimestrali dal 2004 delle compravendite di nuda proprietà e di piena proprietà. Appare evidente come l'andamento delle due serie sia analogo per tutto il periodo. L'andamento mediamente negativo inizia per entrambe le serie dal III trimestre 2006 e, con l'eccezione dei primi trimestri del 2010, in cui si osservano segni discordi tra le due serie proseguono a mostrare la stessa tendenza fino alle flessioni accentuate mostrate da entrambe in tutti i trimestri del 2012.La contrazione degli scambi del diritto di nuda proprietà rilevata a livello nazionale è analoga, sia tra i comuni capoluogo, - 29,0%, sia tra quelli minori, -32,6%.

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

Registrazione numero 195/2008
presso il Tribunale di Roma

Anno VI - Numero 1 - Marzo 2013

Editore
Agenzia delle Entrate

Direttore editoriale
Gianni Guerrieri

Direttore responsabile
Mario Occhi

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

Redazione
Largo Leopardi 5 00185 Roma
Telefono 0647775.538 - 573

Foto
Maurizio Festa

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