

MERCATO IMMOBILIARE: RIPRESA O FUOCO DI PAGLIA?

Scheda stampa

Sul mercato immobiliare qualcosa si sta muovendo.

Piccoli segnali di fiducia sulle compravendite e sull'interesse degli italiani verso la casa fanno sperare in un rinnovato ottimismo verso una possibile ripresa, ma non bastano per dire che il peggio è passato.

Anche nel settembre dello scorso anno, infatti, il mercato dell'edilizia abitativa, mostrava segnali positivi ma la discussione su IMU e TASI ha finito per raffreddare l'ottimismo bloccando nuovamente il mercato.

SEGNALI DI RIPRESA IN ALCUNE CITTA'

o **Compravendite:** in un quadro fortemente negativo in cui anche nel 2013 si registra un crollo delle compravendite del 9,2%, alcune città stanno sperimentando dati positivi:

Milano: +3,4% nel 2013

Bologna: +1,5% nel 2013

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO NELLE MAGGIORI CITTA' ITALIANE -
Comuni capoluogo

Città	2013 (numero)	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente					
		2012	I Trim. 2013	II Trim. 2013	III Trim. 2013	IV Trim. 2013	2013
Roma	23.819	-23,6	-11,0	-6,7	0,6	-10,7	-7,3
Milano	15.140	-23,7	-4,8	-2,0	9,4	12,8	3,4
Torino	8.585	-22,3	-10,1	-4,7	-4,3	-13,6	-8,2
Genova	4.643	-26,1	-11,0	-15,7	-8,2	-5,3	-10,3
Napoli	5.585	-0,8	14,3	1,8	-19,7	-42,8	-15,2
Palermo	3.736	-26,4	-8,9	-9,2	-0,1	-8,5	-7,0
Bologna	3.645	-25,0	-12,4	5,0	16,3	-0,1	1,5
Firenze	3.344	-25,8	-4,0	-11,3	-5,3	12,7	-2,3
Totale	68.497	-22,4	-7,1	-5,3	-0,4	-8,3	-5,5

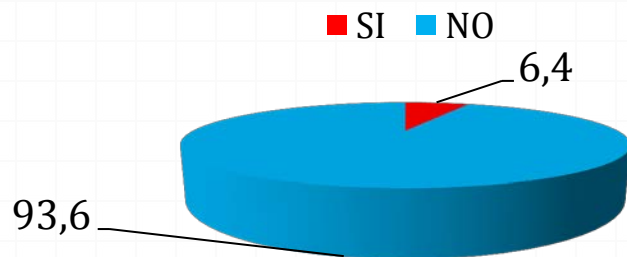
Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

L'INTERESSE DEGLI ITALIANI:

*stima basata su autodichiarazioni rilasciate dalla popolazione maggiorenne italiana nell'autunno del 2013

secondo un'indagine Ispo gli italiani sono ancora molto interessati al bene casa ma sono frenati dalle difficili condizioni economiche*

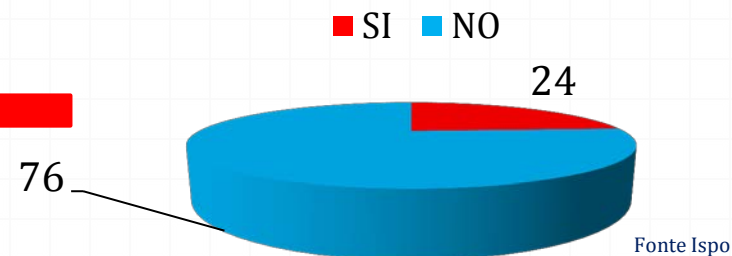
Dice che probabilmente / sicuramente nel 2014 acquisterà e / o ristrutturerà casa



Come cambia la propensione auto-dichiarata degli italiani ad acquistare/vendere casa nel 2014 **se fossero introdotte le seguenti tre misure:** incentivi, aumento delle possibilità di accesso al mutuo, diffusione di case di classe di energetica elevata?



Dice che probabilmente / sicuramente nel 2014 acquisterà e / o ristrutturerà casa



Fonte Ispo

In milioni: se fossero introdotte le tre misure la propensione auto-dichiarata degli italiani ad acquistare/vendere casa nel 2014 passerebbe da circa 3 milioni e 200 mila a circa 11 milioni e 900 mila

NOTA METODOLOGICA PER I MEDIA

Sondaggio ISPO/C.C. Management S.r.l. per Ance - Campione rappresentativo popolazione italiana maggiorenne - Estensione territoriale: nazionale - Casi: 802 - Metodo: CATI
Rifiuti/sostituzioni: 980 - Data di rilevazione: 06-10 dicembre 2013.

MUTUI: DOMANDA IN RIPRESA

Per quanto riguarda la **domanda di mutui** per l'acquisto dell'abitazione o per la sua ristrutturazione, **CRIF segnala un aumento del 9,6 % della richiesta di finanziamenti da parte delle famiglie nel primo trimestre 2014 rispetto all'analogo periodo del 2013.**

Segno di maggiore fiducia da parte delle famiglie, anche se Mutuonline evidenzia che i mutui erogati continuano ad avere caratteristiche diverse dai desiderata delle famiglie.

Per quanto concerne l'**offerta di mutui**, una recente indagine dell'Abi sulle nuove erogazioni evidenziano il primo segno positivo dopo il forte restringimento del triennio 2011-2013: **nei primi due mesi del 2014, le 107 banche monitorate avrebbero erogato 3,2 miliardi di euro, 500 milioni in più rispetto all'analogo periodo dell'anno precedente (+18,5 %).**

TASSE SULLA CASA:

La casa viene ancora usata come bancomat!

«Legge di Stabilità 2014» e modifiche alla TASI

Confronto IMU/IUC sulla «seconda casa» sfitta

Comune: Roma - semicentro
 Categoria catastale: A/2
 Superficie: 60 mq
 Rendita catastale: 850 euro
 Valore catastale: 140.000 euro

	2012	2013	2014
IMU (10,6‰)	€ 1.484	€ 1.484	€ 1.484
TARES	€ 150	€ 150	-
Magg.ne TARES (30 cent./mq)	-	€ 18	-
TARI	-	-	€ 150
TASI (0,8‰)	-	-	€ 112
IRPEF (aliqu. 33%)	-	-	€ 196
TOTALE	€ 1.634	€ 1.652	€ 1.942

In sostanza:
 la TASI
 «maggiorata»
 aggrava
 ulteriormente
 il costo fiscale
 delle
 «seconde
 case», già
 tassate dal
 Fisco

- 2012-2013: imposizione +1%
- 2013-2014: imposizione +18%
- 2012-2014: imposizione +19%

Con questo intervento la TASI finisce in sostanza per sostituire l'IMU sulla prima casa del 2012 anche se con aliquota inferiore e aumentare la tassazione sulle seconde case rispetto al 2013 del 18 % per le abitazioni sfitte e del 2,5 % per quelle locate.

Il decreto Salva Roma ha stabilito la possibilità per i comuni di aumentare fino allo 0,8 per mille l'aliquota TASI a condizione che il gettito d'imposta sia destinato a detrazioni sulla prima casa.

«Legge di Stabilità 2014» e modifiche alla TASI

Confronto IMU/IUC sulla «seconda casa» locata

Comune: Roma - semicentro
 Categoria catastale: A/2
 Superficie: 60 mq
 Rendita catastale: 850 euro
 Valore catastale: 140.000 euro
 Canone affitto: 900 euro

	2012	2013	2014
IMU (10,6‰)	€ 1.484	€ 1.484	€ 1.484
TARES	€ 150	€ 150	-
Magg.ne TARES (30 cent./mq)	-	€ 18	-
TARI	-	-	€ 150
TASI (0,8‰)	-	-	€ 112
IRPEF («cedolare secca» 21%)	€ 2.268	€ 2.268	€ 2.268
TOTALE	€ 3.902	€ 3.920	€ 4.014

In sostanza:
 aumenta il
 prelievo
 anche sulle
 «case
 affittate»

- 2012-2013: imposizione +0,5%
- 2013-2014: imposizione +2,4%
- 2012-2014: imposizione +2,8%

DEF: GIUSTA DIREZIONE MA PUNTI DA CHIARIRE SUBITO



Scuole e Rischio idrogeologico: aprire subito i cantieri

Positiva la conferma dell'**urgenza di intervenire sulla messa in sicurezza delle scuole** (2 miliardi già disponibili) e sulla **riduzione del rischio idrogeologico** (1,5 miliardi) per realizzare circa **6.000 cantieri** e dare una segnale di concretezza a cittadini ed imprese

⇒ Necessario attivare subito le unità di missione presso la Presidenza del Consiglio, allentare il Patto di stabilità interno e prevedere nuove risorse

Opere pubbliche

Continua il taglio alle spese per investimenti (in gran parte lavori pubblici) alle amministrazioni pubbliche. Nel **prossimo triennio gli investimenti saranno tagliati per 2,7 miliardi.**



Pagamenti PA: pagare tutti, nessuno escluso

I **13 miliardi aggiuntivi** sono un ulteriore passo avanti per ristabilire la correttezza dei rapporti tra Stato e imprese ma occorre **immediatamente fare chiarezza.**

⇒ Il **settore delle costruzioni** è quello più gravemente colpito dal fenomeno dei ritardi, con **11 miliardi ancora vantati nei confronti delle P.A.**

⇒ Va chiarito l'importo destinato ai pagamenti in conto capitale (lavori pubblici) per i quali è necessario un **allentamento del Patto di stabilità interno.**