

Direzione Affari Economici e Centro Studi

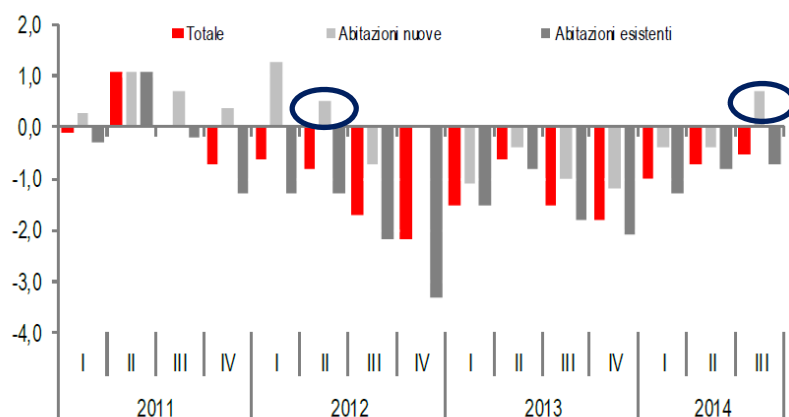
PREZZI DELLE ABITAZIONI: NEL TERZO TRIMESTRE 2014 RALLENTA LA CADUTA; PRIMI LIEVI SEGNALI DI CRESCITA DEI PREZZI DELLE CASE NUOVE

- *Gli indici Istat dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie sia per fini abitativi sia per investimento, indicano nel **terzo trimestre 2014** una **diminuzione dello 0,5%** rispetto al trimestre precedente.*
- *Il calo congiunturale è esclusivamente attribuibile alla flessione dei prezzi delle abitazioni esistenti (-0,7%), mentre i **prezzi delle case nuove** registrano un **lieve aumento dello 0,7%** rispetto al secondo trimestre 2014, il primo segno positivo da circa due anni.*
- *La **dinamica tendenziale** degli indici (rispetto al terzo trimestre 2013) continua invece ad essere **negativa**, sebbene **l'intensità della flessione risulta più contenuta** rispetto alle variazioni rilevate nei primi due trimestri del 2014.*
- *Il rallentamento della caduta dei prezzi delle abitazioni evidenziato dai dati Istat si colloca in un **mercato immobiliare residenziale** che, nel corso del 2014, ha mostrato qualche **segnale positivo nel numero di abitazioni compravendute** (+2,2% nei primi 9 mesi del 2014 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente).*
- *Su questi primi segnali positivi potrebbe incidere anche il diverso atteggiamento delle banche. Nei primi nove mesi del 2014, i **mutui erogati per l'acquisto delle abitazioni da parte delle famiglie** hanno registrato un **aumento del 9,8%** rispetto ai primi nove mesi del 2013.*

L'indice Istat dei prezzi delle abitazioni evidenzia nel terzo trimestre 2014 una flessione dello 0,5% rispetto al secondo trimestre 2014, sintesi di un calo dello 0,7% delle quotazioni delle abitazioni esistenti e di un aumento dello 0,7% dei prezzi delle case nuove. **Si tratta del primo segno positivo dopo circa due anni** (secondo trimestre 2012, +0,5% rispetto al primo trimestre dell'anno).

INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

I trimestre 2011-III trimestre 2014, variazioni percentuali congiunturali



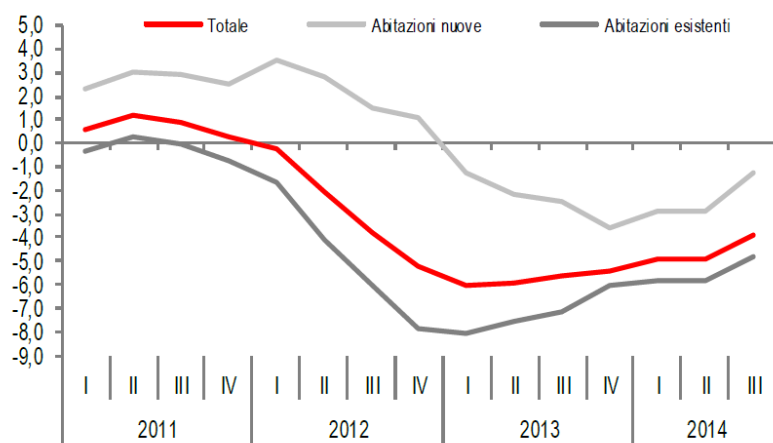
Fonte: Istat

Rispetto ad un anno prima (terzo trimestre 2013) l'indice dei prezzi delle abitazioni rileva ancora un segno negativo, pari al 3,9%, dovuto ad un calo più consistente delle abitazioni esistenti (-4,8%) e di una flessione più contenuta del nuovo (-1,3%).

Le riduzioni registrate dagli indici nel terzo trimestre del 2014 risultano di intensità meno marcata rispetto alle variazioni relative ai primi due trimestri del 2014 che avevano visto le quotazioni scendere del 4,9% per le abitazioni nel complesso, del 2,9% per il nuovo e del 5,8% per l'usato.

INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

I trimestre 2011-III trimestre 2014, variazioni percentuali tendenziali



Fonte: Istat

ANDAMENTO DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente

	Abitazioni nuove	Abitazioni esistenti	Totale
2011	2,7	-0,2	0,8
2012	2,1	-4,9	-2,9
2013	-2,4	-7,3	-5,7
I trim. 2014	-2,9	-5,8	-4,9
II trim. 2014	-2,9	-5,8	-4,9
III trim. 2014	-1,3	-4,8	-3,9
Primi 9 mesi 2014	-2,4	-5,5	-4,6
Var% III trim.2014-I trim. 2010	1,7	-16,4	-11,3

Elaborazione Ance su dati Istat

Complessivamente, tra il primo trimestre 2010 e il terzo trimestre 2014 l'indice dei prezzi delle abitazioni è diminuito dell'11,3%, sintesi di un aumento dell'1,7% dei prezzi delle case nuove e di un significativo calo del 16,4% di quelle esistenti.

L'andamento degli indici Istat dei prezzi delle abitazioni continua pertanto a sottendere una volontà da parte della domanda di prediligere e premiare, anche in un contesto economico incerto e difficile, la qualità del costruito.

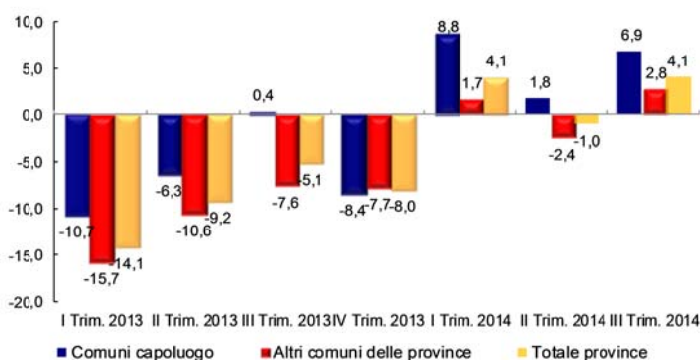
Il rallentamento della caduta dei prezzi delle abitazioni evidenziato dai dati Istat si colloca in un mercato immobiliare residenziale che, nel corso del 2014 (+2,2% nei primi nove mesi rispetto allo stesso periodo del 2013), ha mostrato qualche segnale positivo nel numero di **abitazioni compravendute** dopo la significativa contrazione che aveva caratterizzato gli anni precedenti, pari al -53,6% tra il 2006 e il 2013 (cfr. Osservatorio Congiunturale Ance sull'industria delle costruzioni – Dicembre 2014).

La crescita delle compravendite risulta trainata dai comuni capoluogo e, in particolare dalle otto maggiori città italiane¹, mentre gli altri comuni delle province si caratterizzano per performance di crescita più contenute.

Secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, nei comuni capoluogo si rilevano aumenti tendenziali nelle abitazioni compravendute in tutti e tre i trimestri del 2014

(rispettivamente, +8,8%, +1,8% e +6,9%), mentre gli altri comuni della provincia mostrano incrementi, più ridotti, nel primo e nel terzo trimestre (rispettivamente +1,7% e +2,8%), intervallati da un secondo negativo (-2,4%).

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO IN ITALIA
Var.% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente



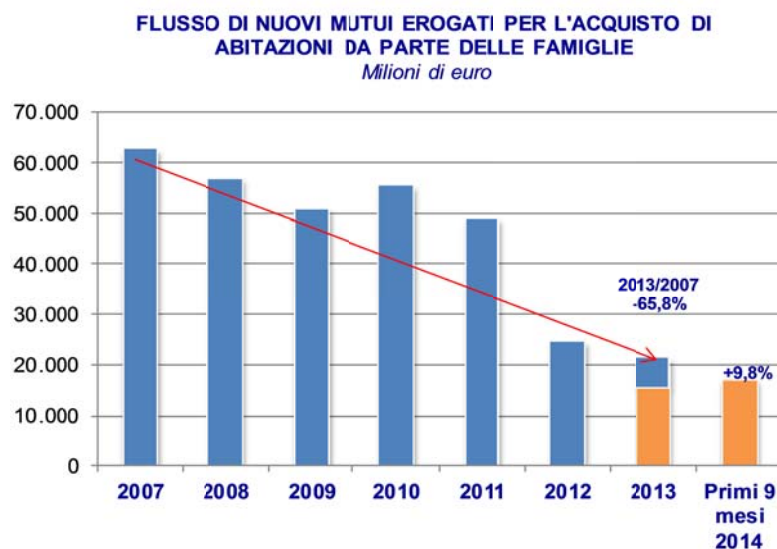
Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

¹ L'Agenzia dell'Entrate inserisce in questo gruppo le città di Roma, Milano, Torino, Genova, Napoli, Palermo, Bologna e Firenze

Dati particolarmente interessanti provengono dalle otto maggiori città italiane, nelle quali è evidente il rafforzamento della crescita delle abitazioni compravendute. In particolare, dopo un primo ed un secondo trimestre 2014 in aumento tendenziale rispettivamente del 10,2% e del 3,8% nella media delle metropoli italiane, segue un'ulteriore e significativa crescita nei tre mesi successivi del 9,6% rispetto al terzo trimestre 2013.

*Segni particolarmente positivi continuano a registrarsi **nelle grandi città: +6,8% Milano, +11,8% Roma, +10,4% Genova, +18,7% Bologna, +22,8% Firenze. Anche le città di Torino e Napoli tornano a manifestare variazioni positive.***

Su questi primi segnali positivi potrebbe incidere anche il diverso atteggiamento delle banche che, nei primi nove mesi del 2014, sembrano aver ridotto la diffidenza verso il settore immobiliare residenziale. **I mutui erogati per l'acquisto delle abitazioni da parte delle famiglie** hanno registrato un aumento del 9,8% rispetto ai primi nove mesi del 2013 dopo la caduta del 65,8% registrata tra il 2007 e il 2013.



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

La correlazione tra allentamento della restrizione del credito verso le famiglie e aumento delle compravendite sembra robusta e diffusa: sulle otto province delle maggiori città analizzate, 5 (Milano, Roma, Palermo, Firenze e Genova) presentano un significativo aumento delle compravendite associato ad un deciso aumento dei mutui erogati. Uniche eccezioni: Napoli, interessata da un vasto programma di dismissione del patrimonio pubblico, e Torino, in cui persiste una diminuzione delle compravendite associata, però, ad un aumento dei mutui.

9 gennaio 2015