

MERCATO IMMOBILIARE

NEL IV TRIMESTRE 2014 SI RAFFORZA LA CRESCITA DELLE COMPRVENDITE DI CASE FAVORITA DALLO SVILUPPO DEL MERCATO DEI MUTUI

SEGNALI POSITIVI ANCHE NEL NON RESIDENZIALE

Nell'ultimo trimestre del 2014 per il mercato immobiliare residenziale si confermano e si rafforzano i segnali positivi non solo nelle grandi città ma anche negli altri comuni. Le otto maggiori città italiane continuano a contraddistinguersi per aumenti rilevanti e generalizzati con tassi di variazione superiori al 10%.

Le compravendite di abitazioni realizzate avvalendosi di un mutuo sono aumentate del 12,7% rispetto al 2013 e l'ammontare dei mutui complessivamente erogati per tali acquisti è passato dai 17,6 miliardi del 2013 ai 19,3 miliardi di euro del 2014 con un incremento del 10%.

Segnali positivi provengono anche dalle compravendite nel comparto non residenziale. In particolare, nel quarto trimestre 2014 i negozi registrano un aumento del 14,1% rispetto al quarto trimestre 2013 ed il produttivo (capannoni ed industrie) +3,1%.

**Nel 2014
418mila
abitazioni
compravendute
+3,6% rispetto
al 2013 e ...**

Dopo sette anni consecutivi di calo delle abitazioni compravendute (-53,6% tra il 2007 ed il 2013), nel corso del 2014 il mercato immobiliare abitativo ha visto un'interruzione del trend negativo. Secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate nel 2014 sono state compravendute circa 418mila abitazioni, con un incremento del 3,6% rispetto al 2013.

**... solo nel IV
trimestre +7,1%**

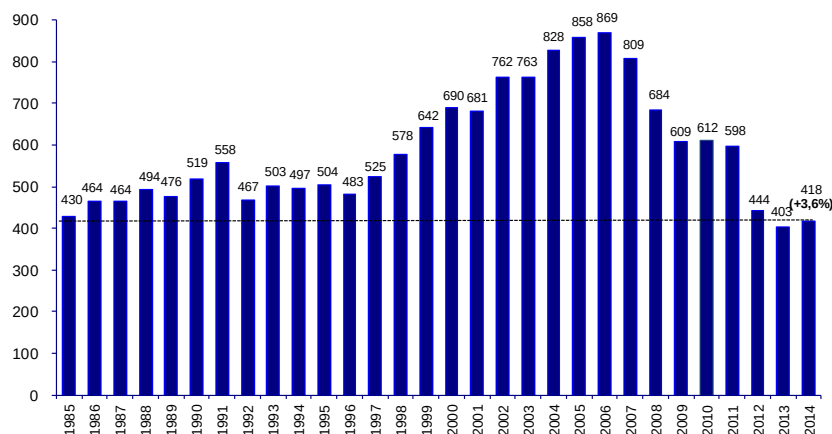
In particolare, nel quarto trimestre del 2014, le compravendite residenziali registrano un ulteriore e significativo aumento del 7,1% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, a conferma di una dinamica positiva in atto dall'inizio del 2014, intervallata solo da un secondo trimestre negativo.

COMPRVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO IN ITALIA

	Numero							
	2012	2013	2014	I Trim. 2014	II Trim. 2014	III Trim. 2014	IV Trim. 2014	Var. % 2013-2006
Comuni capoluogo	141.386	132.122	141.874	34.183	36.885	31.827	38.959	
Altri comuni delle province	302.632	271.002	275.650	64.220	70.710	63.061	77.583	
Totale province	444.018	403.124	417.524	98.403	107.595	94.888	116.543	
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente								
Comuni capoluogo	-25,1	-6,6	7,4	8,8	1,9	6,9	12,2	-47,2
Altri comuni delle province	-26,1	-10,5	1,7	1,7	-2,4	2,8	4,7	-56,2
Totale province	-25,8	-9,2	3,6	4,1	-1,0	4,2	7,1	-53,6

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO IN ITALIA
Numero - migliaia

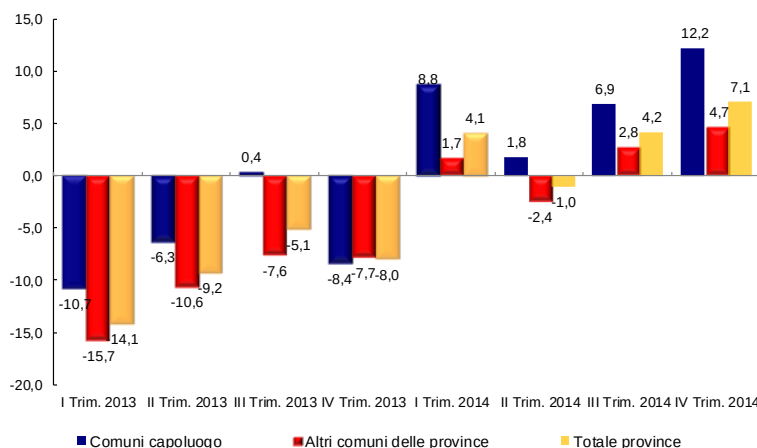


Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

L'aumento delle compravendite di abitazioni rilevato nel quarto trimestre 2014 è da ascrivere soprattutto alla performance particolarmente positiva che ha riguardato i **comuni capoluoghi** con un aumento tendenziale del 12,2% del numero di transazioni effettuate.

Anche nei **comuni non capoluogo** si registra una crescita, sebbene più lieve, pari al 4,7% rispetto al quarto trimestre 2013.

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



Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

**Le grandi città
trainano la
crescita con
aumenti a due
cifre**

In particolare, le **otto maggiori città**¹ italiane continuano a contraddistinguersi per aumenti rilevanti e generalizzati. Nel quarto trimestre 2014 si registra un aumento tendenziale del 13,5% nella media delle grandi città italiane, dopo i già significativi aumenti dei trimestri precedenti (+9,6% nel terzo trimestre; +3,8% nel secondo e +10,2% nel primo trimestre).

Il mercato immobiliare residenziale di **Milano**, già in ripresa dal terzo trimestre 2013, registra un ulteriore aumento tendenziale del 3,2% nel quarto trimestre del 2014. Segnali particolarmente positivi con tassi di variazione superiori al 10% provengono dalle città di **Roma** (+19,8%), **Bologna** (+18%), **Torino** e **Napoli** entrambe con +17,6% e **Firenze** (+10,2). Anche la città di **Palermo** registra, nel quarto trimestre 2014,

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

un aumento del numero di abitazioni compravendute dell'1,5% confermando un trend positivo in atto dal secondo trimestre dello scorso anno.

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

Città	2014 (numero)	Var.% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente					
		2013	2014	I Trim. 2014	II Trim. 2014	III Trim. 2014	IV Trim. 2014
Roma	27.132	-7,3	13,9	21,4	3,9	11,8	19,8
Milano	15.899	3,4	5,0	3,4	6,9	6,8	3,2
Torino	9.051	-8,2	5,4	10,8	-5,5	0,7	17,6
Genova	5.338	-10,3	15,0	25,3	10,3	10,4	13,9
Napoli	5.378	-15,2	-3,7	-25,2	-6,3	7,6	17,6
Palermo	3.886	-7,0	4,0	-1,0	7,0	8,9	1,5
Bologna	4.321	1,5	18,5	29,2	10,8	18,7	18,0
Firenze	3.789	-2,3	13,3	9,7	12,6	22,8	10,2
Totale	74.795	-5,5	9,2	10,2	3,8	9,6	13,5

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

In miglioramento anche le aspettative nel medio periodo

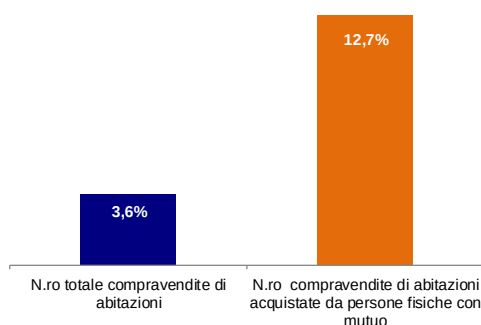
Secondo quanto riportato nell'ultima inchiesta trimestrale condotta a gennaio di quest'anno da Banca d'Italia in collaborazione con Tecnoborsa e l'Agenzia delle Entrate presso un campione di oltre 1.400 agenti immobiliari, le prospettive nel medio periodo del mercato immobiliare, ovvero per i prossimi due anni, risultano nettamente più positive rispetto alle precedenti indagini. La percentuale degli agenti immobiliari che vedono migliorare la situazione passa dal 37,8% di ottobre scorso al 43,3% di gennaio 2015, a fronte di un calo di coloro che propendono per un peggioramento: la percentuale scende dal 28,2% di ottobre 2014 al 20,7% di gennaio di quest'anno.

Il diverso atteggiamento delle banche verso l'immobiliare

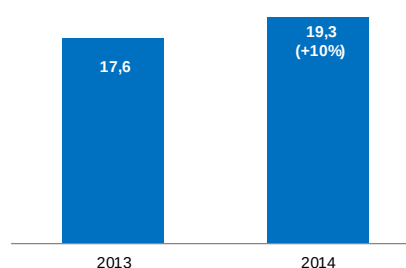
Su questi segnali positivi registrati nel mercato immobiliare residenziale incide, certamente, il diverso atteggiamento delle banche che, nel corso del 2014, hanno erogato circa 2 miliardi di euro in più alle persone fisiche per l'acquisto dell'abitazione.

Secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, nel 2014 le compravendite di abitazioni realizzate avvalendosi di un mutuo sono aumentate del 12,7% rispetto al 2013 e l'ammontare dei mutui complessivamente erogati per tali acquisti è passato dai 17,6 miliardi del 2013 ai 19,3 miliardi di euro del 2014 con un incremento del 10%.

LA RIPARTENZA DEL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE - Var. % 2014/2013



MUTUI IPOTECARI ACCESI DA PERSONE FISICHE PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI - Miliardi di euro



Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

Contestualmente la quota di abitazioni acquistate con il ricorso al mutuo ipotecario è salita dal 37,6% del 2013 al 40,6% del 2014.

I segnali positivi continuano nei primi mesi del 2015. Tra gli strumenti che potranno dare ulteriore impulso al mercato del credito alle famiglie, il “Fondo di garanzia per la casa” rappresenta un’importante opportunità: nel solo mese di febbraio 2015, primo mese di piena operatività del Fondo, l’Abi indica che sono stati garantiti 27,7 milioni di euro di nuovi mutui.

**Segnali positivi
anche dal non
residenziale**

Parallelamente a quanto osservato per il mercato immobiliare residenziale anche le compravendite di immobili non residenziali mostrano segni positivi. Nel 2014, si osservano aumenti tendenziali del 5,7% per gli immobili commerciali del 3,6% per quelli produttivi e dello 0,3% per le pertinenze. Solo gli uffici e gli istituti di credito registrano ancora una variazione negativa pari -4,6% rispetto al 2013.

In particolare, nel quarto trimestre 2014 i negozi registrano un aumento del 14,1% rispetto al quarto trimestre 2013 ed il produttivo (capannoni ed industrie) +3,1%.

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI IN ITALIA

Numero

	2013	2014	I trim. 2014	II trim. 2014	III trim. 2014	VI trim. 2014
Terziario (uffici ed istituti di credito)	9.454	9.017	2.134	2.182	1.897	2.805
Commerciale (negozi e centri commerciali)	24.356	25.753	6.242	6.092	5.428	7.991
Produttivo (capannoni ed industrie)	9.247	9.582	2.131	2.444	2.015	2.992
Pertinenze (magazzini, box e posti auto)	329.730	330.619	77.456	84.117	73.543	95.502

Variazioni percentuali rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente

Terziario (uffici ed istituti di credito)	-11,0	-4,6	-10,3	-6,9	-2,0	0,3
Commerciale (negozi e centri commerciali)	-7,3	5,7	4,7	-5,0	9,0	14,1
Produttivo (capannoni ed industrie)	-7,7	3,6	-0,7	10,4	1,6	3,1
Pertinenze (magazzini, box e posti auto)	-8,6	0,3	-0,1	-5,0	2,4	4,1

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

5 marzo 2015