

ANCE MERCATO ABITATIVO

INVESTIMENTI, PERMESSI DI COSTRUIRE, COMPRAVENDITE E PREZZI

SI CONSOLIDANO I SEGNALI POSITIVI NELLE COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI E NELL'EROGAZIONE DEI MUTUI

Prosegue l'aumento delle compravendite di abitazioni

Nel secondo trimestre 2015 si sono ulteriormente consolidati i segnali di ripresa del mercato immobiliare residenziale.

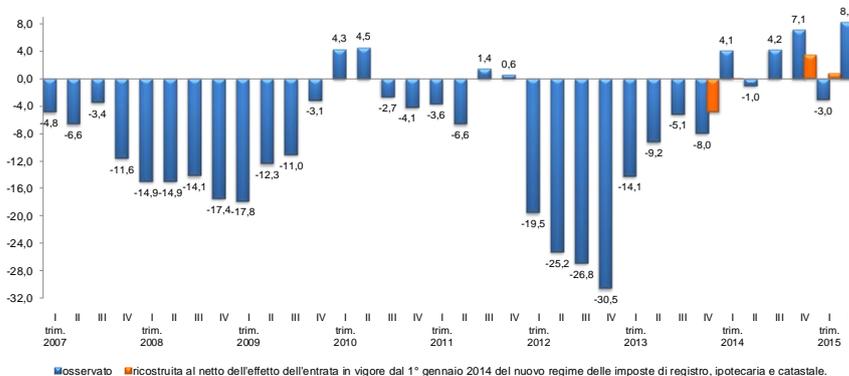
Secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, il numero di abitazioni compravendute ha registrato un significativo aumento dell'8,2% rispetto al secondo trimestre del 2014, rafforzando il trend positivo in atto dall'inizio dello scorso anno. Il 2014 può essere letto come l'anno di inversione di tendenza del ciclo negativo, dopo che, tra il 2007 ed il 2013, il mercato si era più che dimezzato (-53,6% di compravendite in meno). Il numero delle abitazioni compravendute è, infatti, passato da 869mila a 403mila del 2013.

Le previsioni per i prossimi anni confermano la dinamica positiva del mercato immobiliare residenziale. Nel 2016 il numero di abitazioni compravendute dovrebbe attestarsi a 472mila secondo Nomisma ed a circa 500mila secondo Scenari Immobiliari, posizionandosi ai livelli della seconda metà degli anni '90.

L'andamento positivo delle compravendite di abitazioni del secondo trimestre 2015 coinvolge sia i comuni capoluogo che i comuni non capoluogo. Per i primi la performance è particolarmente positiva con un aumento del 9,6% nel confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente; anche nei comuni non capoluogo si osserva, nello stesso periodo, un aumento del 7,5%.

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO IN ITALIA

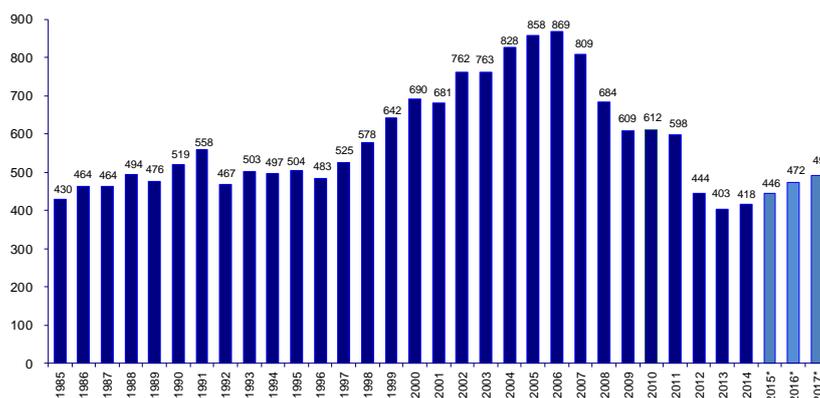
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente



Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO IN ITALIA

Numero - migliaia



*Previsioni Nomisma

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

Tra i comuni capoluogo, in particolare, continuano a trainare il mercato le otto maggiori città italiane¹, le quali già dalla seconda metà del 2013, hanno iniziato a mostrare i primi segnali positivi, anticipando la ripresa.

Nel secondo trimestre 2015, le otto grandi città, nelle quali avvengono oltre la metà degli scambi delle città capoluogo, risultano tutte in aumento e crescono, in media, di un ulteriore 7,7% in termini di abitazioni compravendute.

In particolare, il mercato immobiliare residenziale di Milano, già in ripresa dal terzo trimestre 2013, registra un ulteriore aumento tendenziale del 9,2% nel secondo trimestre del 2015.

Segnali particolarmente positivi, con incrementi superiori al 10%, provengono dalle città di Torino (+16,3%), Palermo (+16,1%) e Firenze (+11,8%).

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO IN ITALIA

Numero

	2013	2014	I Trim. 2014	II Trim. 2014	III Trim. 2014	IV Trim. 2014	I Trim. 2015	I Trim. 2015* (al netto dell'effetto fiscale)	II Trim. 2015	Var. % 2013-2006
Comuni capoluogo	132.122	141.874	34.192	36.895	31.827	38.959	32.621		40.438	
Altri comuni delle province	271.002	275.650	64.255	70.752	63.061	77.583	62.834		76.076	
Totale province	403.124	417.524	98.446	107.647	94.888	116.543	95.454		116.514	
<i>Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente</i>										
Comuni capoluogo	-6,6	7,4	8,8	1,9	6,9	12,2	-4,6		9,6	-47,2
Altri comuni delle province	-10,5	1,7	1,8	-2,4	2,8	4,7	-2,2		7,5	-56,2
Totale province	-9,2	3,6	4,1	-1,0	4,2	7,1	-3,0		8,2	-53,6

*Stima Agenzia delle Entrate al netto dell'effetto fiscale derivante dell'entrata in vigore dal 1° gennaio 2014 del nuovo regime delle imposte di registro, ipotecaria e catastale.
Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

**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	I Trim. 2015*	II Trim. 2015
Roma	27.132	-7,3	13,9	21,4	3,9	11,8	19,8	-11,4	5,0
Milano	15.899	3,4	5,0	3,4	6,9	6,8	3,2	2,0	9,2
Torino	9.051	-8,2	5,4	10,8	-5,5	0,7	17,6	-9,5	16,3
Genova	5.338	-10,3	15,0	25,3	10,3	10,4	13,9	-18,9	4,4
Napoli	5.378	-15,2	-3,7	-25,2	-6,3	7,6	17,6	3,6	0,5
Palermo	3.886	-7,0	4,0	-1,0	7,0	8,9	1,5	11,2	16,1
Bologna	4.321	1,5	18,5	29,2	10,8	18,7	18,0	-0,1	3,2
Firenze	3.789	-2,3	13,3	9,7	12,6	22,8	10,2	-1,0	11,8
Totale	74.795	-5,5	9,2	10,2	3,8	9,6	13,5	-5,6	7,7

* Dati al lordo dell'effetto fiscale derivante dell'entrata in vigore dal 1° gennaio 2014 del nuovo regime delle imposte di registro, ipotecaria e catastale.
Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

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

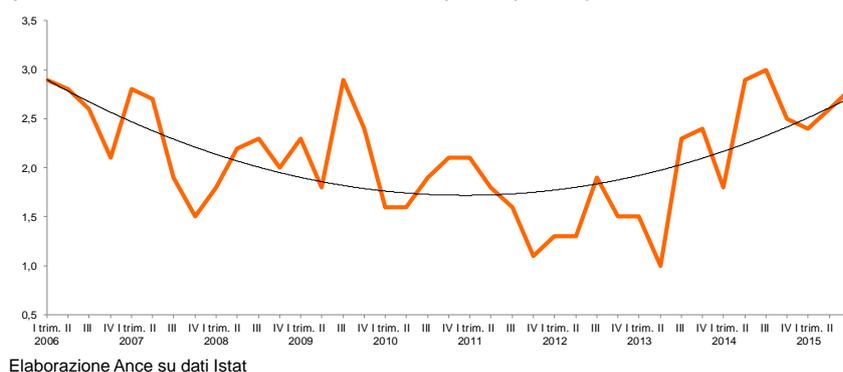
Il rinnovato interesse verso il bene casa è confermato anche dai dati Istat relativi alle intenzioni di acquisto di abitazioni da parte delle famiglie, che torna a crescere, posizionandosi su dei livelli tra i più alti degli ultimi anni. La quota di famiglie che dichiarano di essere favorevolmente disposte all'acquisto di un'abitazione a luglio 2015 risulta, infatti, pari al 2,8%, in aumento rispetto al minimo registrato due anni fa (aprile 2013) che manifestava una frequenza pari all'1%.

Benché si tratti di intenzioni, ovvero di un indicatore sensibile ai mutamenti del

contesto di riferimento, appare comunque evidente la dinamica di crescita delle famiglie interessate all'acquisto di un'abitazione a partire dal secondo trimestre 2013.

Su questi segnali positivi registrati nel mercato immobiliare residenziale incide, certamente il diverso atteggiamento delle banche che sembrano aver ridotto la diffidenza verso il settore immobiliare residenziale.

INTENZIONI DI ACQUISTO DELL'ABITAZIONE (CERTAMENTE E/O PROBABILMENTE SÌ) - Frequenze percentuali



Ulteriore crescita dei mutui erogati per l'acquisto di abitazioni

Il 2014 è l'anno di inversione di tendenza anche per quanto riguarda il mercato del credito per l'acquisto di case. Durante l'anno, infatti, i mutui alle famiglie sono aumentati del 13,4% rispetto al 2013. Il dato positivo è stato confermato anche nel primo semestre del 2015, con un incremento delle erogazioni di mutui del 50,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Questi dati sono particolarmente importanti perché interrompono la forte chiusura del sistema bancario nei confronti delle famiglie in atto dal 2007: in sei anni, infatti, le erogazioni di mutui per l'acquisto di abitazioni si sono ridotte di oltre il 65%, passando dai 63 miliardi di euro erogati nel 2007 ad appena 21,4 miliardi di euro erogati nel 2013.

FLUSSO DI NUOVI MUTUI EROGATI PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI DA PARTE DELLE FAMIGLIE IN ITALIA - Milioni di euro

2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	I° trim. 2015	II° trim. 2015	I° semestre 2015	2013/2007
62.758	56.980	51.047	55.592	49.120	24.757	21.469	24.341	7.073	10.223	17.296	
<i>Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente</i>											
-0,2	-9,2	-10,4	8,9	-11,6	-49,6	-13,3	13,4	35,0	62,8	50,2	-65,8

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Prezzi di vendita delle abitazioni in calo

Con riferimento ai prezzi delle abitazioni si evidenziano ancora variazioni negative, sebbene con livelli di intensità più contenuti.

L'indice Istat dei prezzi delle abitazioni evidenzia, nel secondo trimestre 2015, un ulteriore calo del 3% rispetto al secondo trimestre 2014, sintesi di una riduzione più pronunciata per le abitazioni esistenti (-3,5%) e più contenuta dei prezzi delle case nuove (-2%).

Le riduzioni registrate dagli indici, nella prima parte dell'anno 2015, risultano di intensità meno marcata rispetto alle variazioni relative ai trimestri precedenti del 2014, che avevano visto le quotazioni scendere, nella media annua, del 4,4% (-2,2% per il nuovo e -5,2% per l'usato).

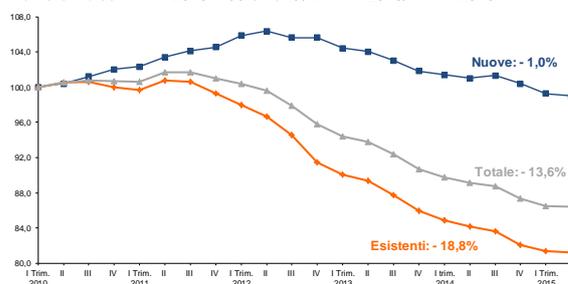
Complessivamente, tra il primo trimestre 2010 ed il secondo trimestre 2015, l'indice dei prezzi delle abitazioni è diminuito del 13,6%, sintesi di un lieve calo dell'1% dei prezzi delle case nuove e di una significativa flessione del 18,8% di quelle esistenti.

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.

Secondo Nomisma, che presenta una serie storica più lunga, i prezzi medi delle abitazioni nelle 13 aree urbane², hanno visto una riduzione complessiva, tra il picco del primo semestre 2008 ed il primo semestre 2015, del 21,3% in termini nominali (-28,3% in termini reali). In particolare, nella prima metà dell'anno in corso si è registrata un'ulteriore flessione del -3% (-2,9% in termini reali), nel confronto con il primo semestre 2014, in rallentamento rispetto agli anni precedenti.

² Le 13 aree urbane sono: Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino e Venezia.

INDICE DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IN ITALIA
Numero indice I Trim. 2010=100 e Var.% II Trim. 2015/I Trim. 2010



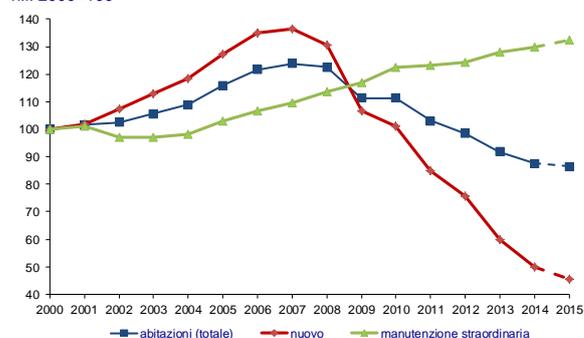
Elaborazione Ance su dati Istat

In forte riduzione la produzione di nuove abitazioni

I segnali positivi emersi nel mercato immobiliare residenziale e nei mutui erogati alle famiglie per l'acquisto di abitazioni non si riflettono ancora nei livelli produttivi settoriali.

Per il comparto abitativo, lo scenario formulato dall'Ance per il 2015 è infatti ancora negativo, nonostante il positivo apporto derivante dagli investimenti nel recupero abitativo.

INVESTIMENTI IN ABITAZIONI
n.i. 2000=100



Fonte: Ance

Gli investimenti in abitazioni diminuiscono ulteriormente dell'1,3% in termini reali su base annua, sintesi di una flessione ancora rilevante della nuova edilizia (-8,8%) e di una crescita del 2% degli investimenti in riqualificazione del patrimonio abitativo. L'aumento stimato per quest'ultimo comparto nel 2015, è imputabile alla proroga del potenziamento, previsto fino a dicembre 2015 degli incentivi fiscali legati alla riqualificazione e all'efficientamento

energetico (previsto dalla Legge di Stabilità per il 2015).

Il confronto con il 2007 mostra che gli investimenti in nuove abitazioni nel 2015 si

sono ridotti del 66,5%, a fronte di una crescita del 20,9% del recupero abitativo (-30,2% per gli investimenti in abitazioni).

Livello dei permessi di costruire inferiore all'anno 1936

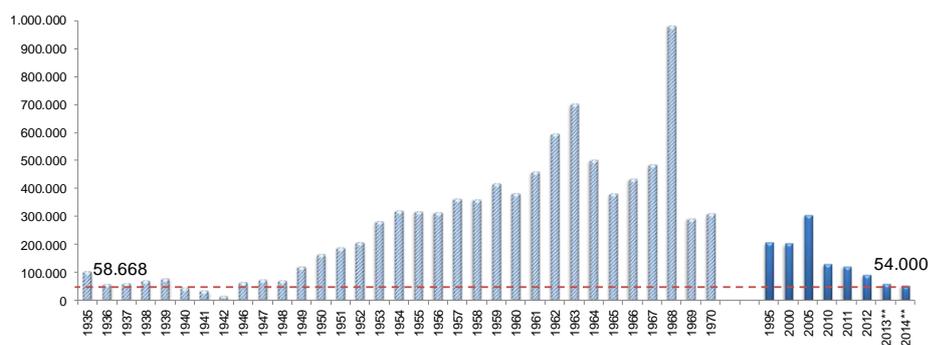
La forte e prolungata crisi nel comparto della nuova edilizia residenziale è in linea con il significativo calo dei permessi di costruire in atto da quasi un decennio.

Nel confronto con il picco del 2005 (305.706 abitazioni), il numero dei permessi ritirati per la costruzione di nuove abitazioni e

ampliamenti è infatti progressivamente diminuito, e, nel 2014, si stima che il numero di abitazioni concesse sia di circa 54.000 con una flessione complessiva dell'82,3%.

Si tratta di uno dei livelli più bassi mai raggiunti, inferiore, escludendo gli anni del secondo conflitto mondiale, al 1936.

**ABITAZIONI (NUOVE E AMPLIAMENTI)*
PROGETTATE E PERMESSI DI COSTRUIRE - Numero**



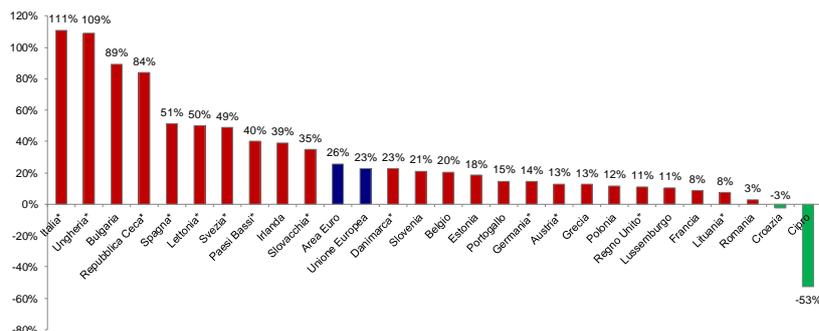
*Abitazioni progettate fino al 1970 e permessi di costruire dal 1995
**stima Ance
Elaborazione Ance su dati Istat

L'Italia tra i Paesi UE con maggior carico fiscale sulla proprietà immobiliare

Negli ultimi anni, si è assistito ad un forte aumento del prelievo fiscale sulla proprietà immobiliare. Secondo i dati Eurostat, già a fine 2013 (anno in cui le imposte di natura patrimoniale sulla casa ammontavano "solo"

a 20,4 miliardi di euro contro i 23,9 miliardi del 2014), l'imposizione sulla proprietà immobiliare in Italia risultava in aumento del 111% rispetto all'inizio della crisi contro un aumento medio in Europa del 23%.

VARIAZIONE DELL'IMPOSIZIONE SULLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE NEI PAESI EUROPEI NEL PERIODO 2008-2013 - Valori percentuali



* Paesi per i quali il Consiglio Europeo ha espresso raccomandazioni in merito alla tassazione immobiliare nel periodo 2012-2013
Elaborazione Ance su dati Eurostat

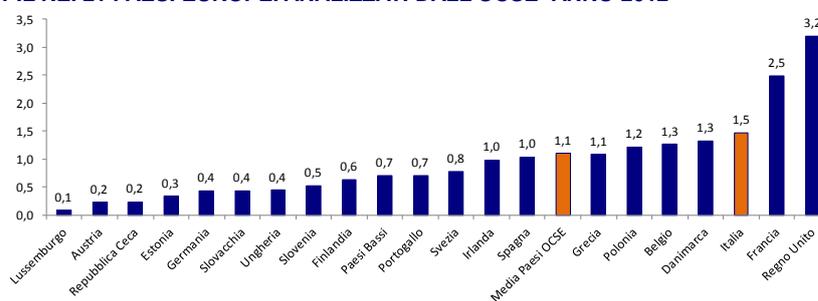
A seguito di questa misura sulla casa, l'Italia si colloca al terzo posto tra i Paesi europei con maggiore carico fiscale sulla proprietà immobiliare.

Secondo i dati OCSE, nel 2012, il prelievo fiscale sulla proprietà immobiliare ammonta a circa l'1,5% del Pil contro una media dell'1,1% nei Paesi OCSE. Il prelievo risulta superiore a quello degli altri Paesi europei,

ad eccezione della Francia (2,5%) e del Regno Unito (3,2%).

Di fronte a un simile quadro, va nella direzione giusta la proposta del Governo italiano di attuare una manovra immediata di alleggerimento della pressione fiscale gravante sugli immobili, che appare, non solo opportuna, ma assolutamente necessaria.

PRELIEVO FISCALE SULLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE IN PERCENTUALE DEL PIL NEI 21 PAESI EUROPEI ANALIZZATI DALL'OCSE- ANNO 2012



Elaborazione Ance su dati OCSE

Una Legge di Stabilità per lo Sviluppo: alcune proposte Ance

Con questo obiettivo l'Ance insieme a Confindustria il 23 settembre 2015, hanno chiesto di avviare un'azione di politica industriale per l'edilizia incentrata su risparmio energetico, sostenibilità e crescita economica, con l'adozione di un pacchetto di misure fiscali urgenti da inserire nella Legge di Stabilità per il 2016.

Per il mercato abitativo, tali misure riguardano in particolare:

1. Incentivi al mercato residenziale e alla riqualificazione urbana

- Detrazione IRPEF pari al 50% dell'IVA pagata per l'acquisto di abitazioni in classe energetica A o B, da ripartire in 5 anni, anche in un'ottica di equiparazione fiscale dell'acquisto del "nuovo" all'acquisto dell'"usato". Contestualmente, dovrebbe prevedersi l'esenzione triennale dall'imposta patrimoniale (IMU/TASI/Local Tax).

- Imposte fisse di registro, ipotecarie e catastali per il trasferimento, in permuta, dell'abitazione vecchia con una nuova in classe energetica elevata.

2. Razionalizzazione degli incentivi (bonus fiscali per recupero e riqualificazione energetica degli edifici)

- Stabilizzazione del potenziamento delle agevolazioni per le ristrutturazioni edilizie e per la riqualificazione energetica, con eventuale rimodulazione di quest'ultima per premiare maggiormente gli interventi più incisivi.

3. Revisione della tassazione locale sugli immobili (la futura "local tax")

- Introduzione di un'imposta unica patrimoniale, stabile per almeno tre anni ed integralmente destinata ai Comuni per il finanziamento dei servizi ("service tax"), con l'ovvia esclusione

dei beni prodotti dalle imprese edili (aree e fabbricati costruiti, o ristrutturati, per la successiva vendita).

4. Rent to buy

- Le misure di natura fiscale adottate per agevolare le formule contrattuali del *rent to buy*, in alternativa all'acquisto immediato della proprietà, sono oggi limitate agli

alloggi sociali. Risulta quanto mai opportuno estenderne l'ambito applicativo a tutte le formule miste di locazione/vendita con il vincolo all'acquisto per entrambi le parti. In particolare occorre rinviare al momento del riscatto la tassazione del corrispettivo di acquisto sia ai fini IVA che ai fini delle imposte sul reddito (IRPEF/IRES).