

Direzione Affari Economici e Centro Studi

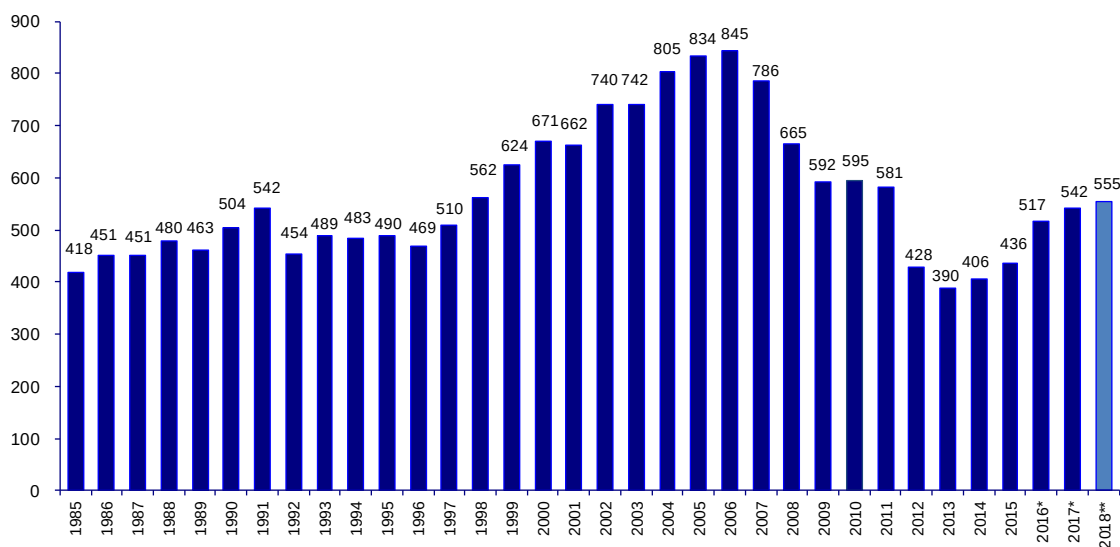
COMPRAVENDITE RESIDENZIALI: CRESCITA PIU' INTENSA A FINE ANNO; IL 2017 CHIUDE A + 4,9%

Il mercato immobiliare residenziale vede consolidarsi ulteriormente la dinamica positiva in atto ormai dal 2014. I dati relativi al quarto trimestre 2017 diffusi dall'Agenzia delle Entrate, mostrano un aumento del 6,3% del numero di abitazioni compravendute nel confronto con lo stesso periodo del 2016, crescita di intensità superiore rispetto ai trimestri precedenti (+1,4% nel terzo trimestre, +3,8% nel secondo trimestre).

Complessivamente il 2017 registra una crescita del 4,9% su base annua, attestandosi a circa 542mila abitazioni compravendute, in linea con la stima di 537mila formulata dall'Ance nell'Osservatorio di febbraio scorso.

Tale dinamica dovrebbe proseguire anche nel 2018, portando il numero di compravendite a circa 555mila.

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



* dati provvisori

**Previsioni Ance

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

La crescita coinvolge sia i comuni capoluogo che i comuni non capoluogo ed è estesa a tutto il territorio nazionale.

Le otto grandi città italiane per popolazione, che hanno anticipato la ripresa del mercato immobiliare residenziale, mostrando i primi segnali positivi già dalla seconda metà del 2013, continuano ad essere contraddistinte da aumenti rilevanti e generalizzati.

Segnali particolarmente positivi si osservano nelle città di **Milano e Palermo**, che registrano una crescita tendenziale ciascuna dell'8,2% nel 2017, segue Firenze con +7,9% e Napoli con +7,5%.

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

	2014	2015	2016*	2017*	I Trim. 2017*	II Trim. 2017*	III Trim. 2017*	IV Trim. 2017*
Comuni capoluogo	140.431	151.202	178.690	186.472	43.112	50.694	41.555	51.110
Altri comuni delle province	265.512	284.744	338.495	356.008	78.859	94.833	80.818	101.497
Totale province	405.943	435.947	517.184	542.480	121.972	145.527	122.373	152.608
<i>variazione % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente</i>								
Comuni capoluogo	7,9	7,7	18,0	4,4	8,7	2,7	1,1	5,5
Altri comuni delle province	2,3	7,2	18,6	5,2	8,6	4,5	1,5	6,7
Totale province	4,2	7,4	18,4	4,9	8,6	3,8	1,4	6,3

*dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

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

Città	2017	<i>Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente</i>							
		2014	2015	2016*	2017*	I Trim. 2017*	II Trim. 2017*	III Trim. 2017*	IV trim. 2017*
Roma	31.131	14,1	0,9	10,3	3,0	10,2	4,5	0,1	-1,3
Milano	23.707	5,3	13,7	21,4	8,2	13,8	4,1	6,7	9,1
Torino	12.940	5,5	8,9	24,8	4,9	4,6	5,7	1,1	7,7
Genova	6.838	14,5	2,0	21,2	3,3	15,0	1,3	-7,8	6,1
Napoli	7.153	-3,9	8,3	15,4	7,5	4,8	13,6	7,0	4,0
Palermo	5.109	5,7	13,5	8,9	8,2	22,4	8,3	11,3	-6,1
Bologna	5.326	18,7	4,6	22,6	-3,3	4,4	-4,3	-8,5	-4,2
Firenze	5.163	12,7	9,9	15,6	7,9	16,5	0,9	3,9	11,8
Totale	97.366	9,4	6,5	16,6	4,9	10,8	4,4	1,9	3,4

*dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

Il buon andamento delle transazioni residenziali in atto dal 2014 sta riguardando prevalentemente il comparto dell'usato. Infatti, circa l'80% degli scambi ha come oggetto le abitazioni esistenti. Questo mercato continua, pertanto, a stimolare gli investimenti legati alla manutenzione straordinaria del patrimonio abitativo, che in questi anni di profonda crisi del settore delle costruzioni è stato l'unico comparto a registrare segni positivi dei livelli produttivi.

I principali fattori che continuano a sostenere la dinamica positiva del mercato immobiliare residenziale sono i bassi tassi di interesse e la disponibilità del settore bancario a concedere i finanziamenti alle famiglie.

Secondo i dati di Banca d'Italia nei primi nove 2017 i mutui erogati alle famiglie per l'acquisto di un'abitazione registrano un ulteriore, seppur, lieve aumento dello 0,3% nel confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente.

A ciò si aggiunga anche la sensibile riduzione dei prezzi delle abitazioni. I dati Istat relativi all'indice dei prezzi delle abitazioni registrano, tra il primo trimestre 2010 ed il terzo trimestre 2017, una riduzione del 14,8%, sintesi di una significativa flessione del 20,3% di quelle esistenti e di un calo più contenuto dell'1% dei prezzi delle case nuove.

20 marzo 2018