

IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

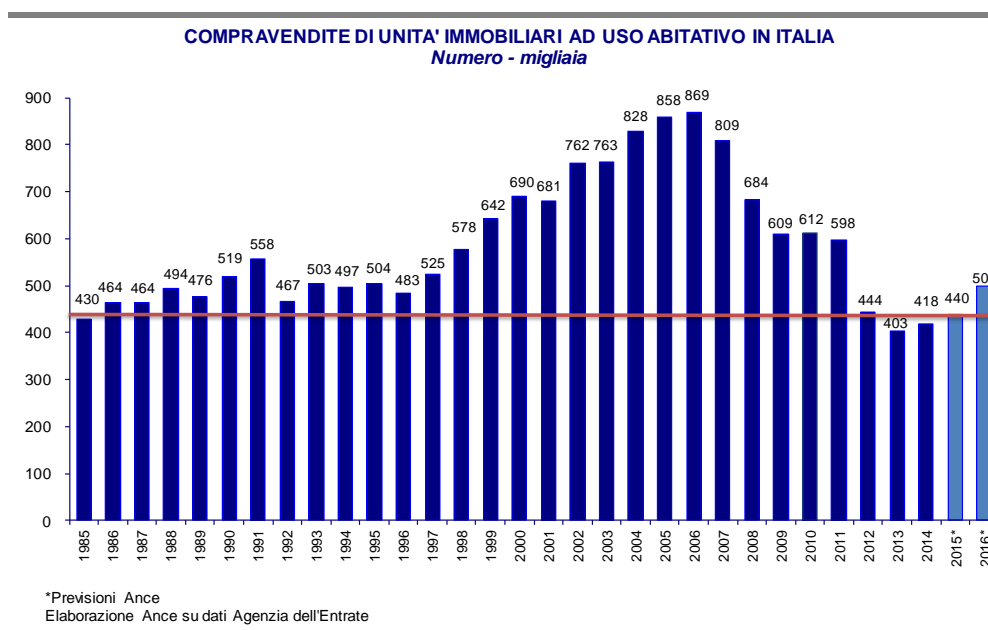
Il mercato immobiliare residenziale: le compravendite

Il mercato immobiliare residenziale, nel terzo trimestre 2015, vede consolidarsi in modo significativo la ripresa ormai in atto dall'inizio dello scorso anno.

Secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, **il numero di abitazioni compravendute** ha registrato un ulteriore e significativo aumento del **10,8% rispetto al terzo trimestre del 2014** (già +8,2% nel secondo trimestre 2015). Complessivamente nei primi nove mesi del 2015 l'aumento si attesta al 5,3% su base annua.

Questi dati evidenziano l'uscita dalla pesante crisi che aveva caratterizzato il mercato immobiliare italiano per un settennio: tra il 2007 ed il 2013 il numero delle abitazioni compravendute si era più che dimezzato (-53,6%), passando da 869mila a 403mila del 2013.

La stima dell'Ance per il 2015, sulla base dell'andamento dei primi nove mesi dell'anno, è di circa 440mila compravendite di abitazioni, in ulteriore aumento rispetto all'anno precedente. Per il 2016 si prevede una crescita più robusta, con circa 500mila unità scambiate nell'anno. La previsione tiene conto anche dei recenti provvedimenti riguardanti la detassazione degli acquisti di nuove abitazioni in classe energetica A o B cedute dalle imprese e gli incentivi all'acquisto di case da locare.



L'andamento positivo delle compravendite di abitazioni del terzo trimestre 2015 coinvolge sia i **comuni capoluogo** che i comuni non capoluogo. Per i primi la performance è particolarmente positiva con un aumento del **12,2%** nel confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente; anche nei **comuni non capoluogo** (dove si concentra oltre il 60% degli scambi) si osserva, nello stesso periodo, **un aumento tendenziale del 10,0%**.

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	III Trim. 2015	Var. % 2013-2006
Comuni capoluogo	132.122	141.874	34.192	36.895	31.827	38.959	32.621		40.438	35.721	
Altri comuni delle province	271.002	275.650	64.255	70.752	63.061	77.583	62.834		76.076	69.383	
Totale province	403.124	417.524	98.446	107.647	94.888	116.543	95.454		116.514	105.104	
<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	12,2	-47,2
Altri comuni delle province	-10,5	1,7	1,8	-2,4	2,8	4,7	-2,2		7,5	10,0	-56,2
Totale province	-9,2	3,6	4,1	-1,0	4,2	7,1	-3,0	0,8	8,2	10,8	-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

In particolare, le **otto grandi città italiane**¹, 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.

Nel terzo trimestre di quest'anno, le grandi città, nelle quali avvengono oltre la metà degli scambi delle città capoluogo, risultano tutte in aumento e crescono, in media, di un ulteriore 10,8% in termini di abitazioni compravendute.

Segnali particolarmente positivi si osservano nella città di Napoli che registra una crescita tendenziale del 21,2% nel terzo trimestre del 2015. Seguono le città di Milano (+ 18,2%) già in ripresa dal terzo trimestre 2013, Torino (+15,7%) e Firenze (+14,1%).

Nella Capitale si rileva un aumento più contenuto nel numero di abitazioni compravendute pari al 4,6% nel confronto con il terzo trimestre 2014, dopo aver registrato nel corso dello scorso anno una forte crescita in media annua pari al 13,9%. Anche le città di Genova e Bologna, analogamente a Roma si collocano su un aumento rispettivamente del 5,5% (+15% nel 2014) e del 6,1% (+18,5% nel 2014). Infine Palermo manifesta nel terzo trimestre 2015 un aumento tendenziale del 9,2%.

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

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	III Trim. 2015
Roma	27.132	-7,3	13,9	21,4	3,9	11,8	19,8	-11,4	5,0	4,6
Milano	15.899	3,4	5,0	3,4	6,9	6,8	3,2	2,0	9,2	18,2
Torino	9.051	-8,2	5,4	10,8	-5,5	0,7	17,6	-9,5	16,3	15,7
Genova	5.338	-10,3	15,0	25,3	10,3	10,4	13,9	-18,9	4,4	5,5
Napoli	5.378	-15,2	-3,7	-25,2	-6,3	7,6	17,6	3,6	0,5	21,2
Palermo	3.886	-7,0	4,0	-1,0	7,0	8,9	1,5	11,2	16,1	9,2
Bologna	4.321	1,5	18,5	29,2	10,8	18,7	18,0	-0,1	3,2	6,1
Firenze	3.789	-2,3	13,3	9,7	12,6	22,8	10,2	-1,0	11,8	14,1
Totale	74.795	-5,5	9,2	10,2	3,8	9,6	13,5	-5,6	7,7	10,8

* 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 delle Entrate

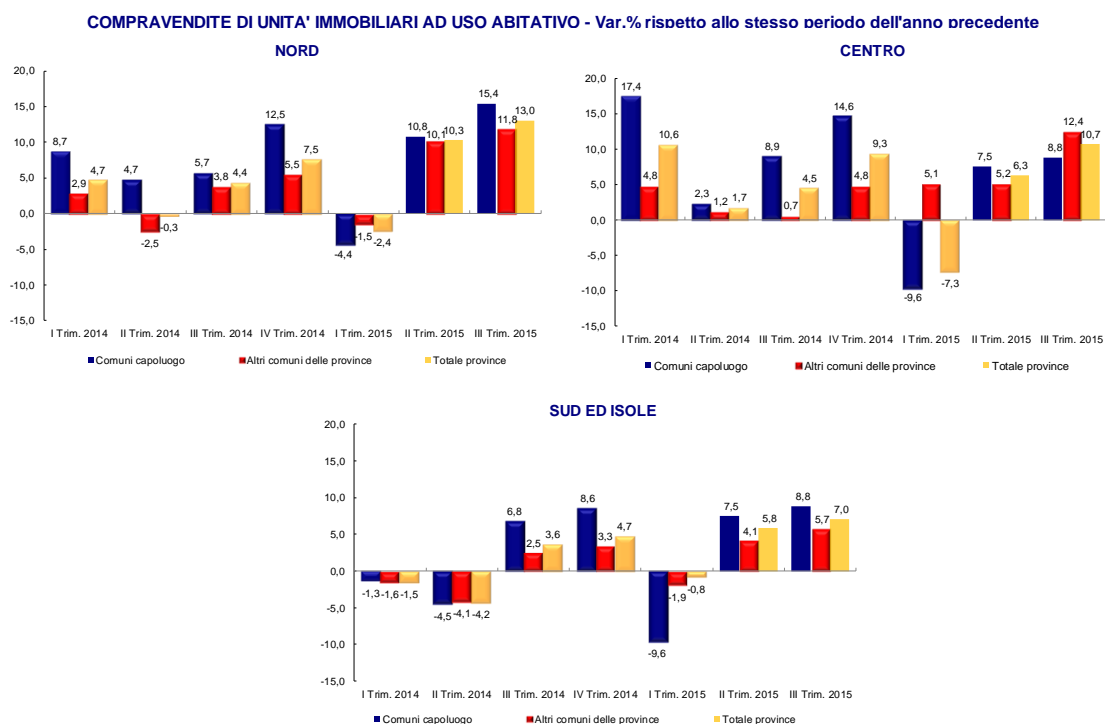
Disarticolando i dati a livello di **area geografica**, si osserva come le compravendite di abitazioni siano in **crescita su tutto il territorio nazionale**.

L'aumento più significativo si osserva nel Nord, con un aumento nel terzo trimestre 2015 del 13% su base annua, segue il Centro con +10,7% ed il Sud con +7%.

La crescita rilevata nel Nord è da ascrivere, soprattutto, all'andamento positivo del numero di abitazioni compravendute nei comuni capoluoghi che registra un aumento del 15,4% rispetto al terzo trimestre 2014. Anche negli altri comuni non capoluoghi si rileva una crescita tendenziale dell'11,8%.

Nel Sud, parallelamente a quanto osservato nel Nord, la variazione positiva nel numero di abitazioni compravendute risulta dalla sintesi di una performance particolarmente positiva nei comuni capoluoghi (+10,4% rispetto al terzo trimestre 2014) e di un aumento più contenuto registrato nei comuni non capoluoghi (+5,7%).

Di contro, nel Centro l'aumento complessivo (+10,7%) deriva da un significativo aumento del numero di abitazioni compravendute negli altri comuni non capoluoghi (+12,4%) a fronte, di un incremento più lieve nei comuni capoluoghi (+8,8%).

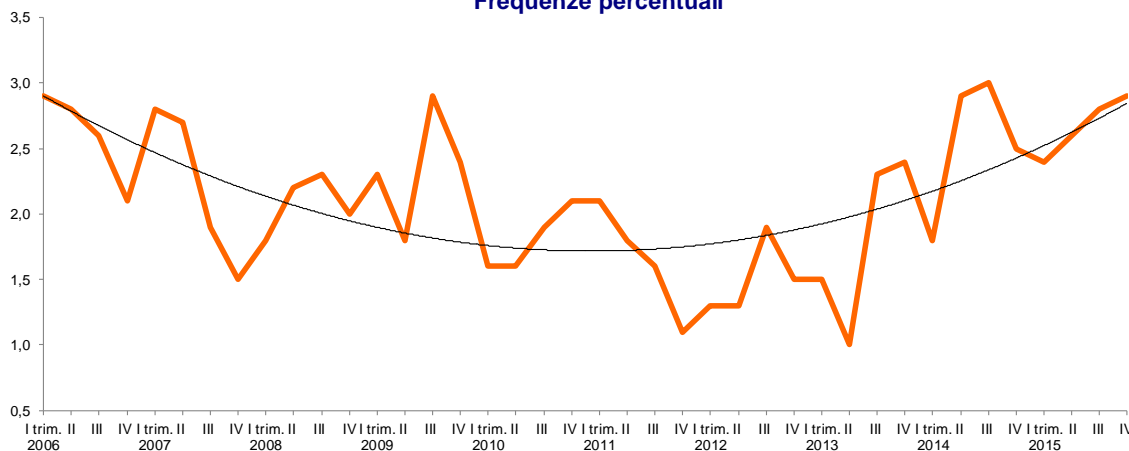


Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

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 continuano a migliorare, posizionandosi su dei livelli tra i più alti degli ultimi anni. La quota di famiglie che dichiarano di essere interessate all'acquisto di un'abitazione a dicembre 2015 risulta, infatti, pari al 2,9%, valore significativamente più elevato, rispetto al minimo registrato ad aprile 2013 (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.

**INTENZIONI DI ACQUISTO DELL'ABITAZIONE DA PARTE DELLE FAMIGLIE
(CERTAMENTE E/O PROBABILMENTE SÌ)
Frequenze percentuali**



Elaborazione Ance su dati Istat

Anche il Censis, nel suo ultimo rapporto sulla situazione sociale del paese di dicembre 2015, mette in evidenza che la casa per gli italiani, per quanto tassata (tra il 2011 ed il

2014 la tassazione sul possesso degli immobili è aumentata del 143,5%), sia tornata ad essere al centro dei “desideri” delle famiglie anche come investimento, considerato il più sicuro e più conveniente.

Infatti, da un'indagine svolta su un campione rappresentativo della popolazione, condotta nel mese di novembre 2015, emerge che il 59,7% degli italiani ritiene che acquistare una casa in questo momento sia un investimento redditizio. Inoltre, emerge che tra i desideri che gli italiani dichiarano di voler perseguire nel prossimo futuro, per ben 2,8 milioni di italiani c'è l'acquisto di una prima casa, per 1,2 milioni l'acquisto di un altro immobile e per 760.000 l'acquisto di un'abitazione all'estero.

Un elemento di novità che è interessante sottolineare è l'aumento della propensione a mettere a reddito il patrimonio immobiliare. Circa un milione di italiani si dichiarano pronti ad acquistare un'abitazione per ristrutturarla e poi affittarla e sono circa 560.000 gli italiani che in un anno dichiarano di aver gestito una struttura ricettiva per turisti, come case vacanza o bed & breakfast, generando un fatturato stimabile in circa 6 miliardi di euro.

In questo contesto, sicuramente, la ritrovata praticabilità del canale creditizio rappresenta uno dei principali driver alla base della ripartenza del mercato immobiliare. Le misure fiscali previste nella legge di Stabilità potranno dare un'ulteriore slancio all'investimento immobiliare che ritorna ad essere considerato un'efficace scelta per la sicurezza del capitale.

Il mercato immobiliare residenziale: il credito alle famiglie

Per quanto riguarda i **mutui alle famiglie**, soggetti pesantemente colpiti dal credit crunch degli ultimi anni, il 2014 è stato l'anno del cambio di rotta: i mutui per l'acquisto di abitazioni sono, infatti, tornati a crescere (+12,9% rispetto al 2013), grazie all'apertura confermata anche nei primi nove mesi del 2015, durante il quale l'incremento è stato del 64,5% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

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	III° trim. 2015	Primi 9 mesi 2015	2013/2007
62.758	56.980	51.047	55.592	49.120	24.757	21.392	24.157	7.073	10.222	10.768	28.064	
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente												
-0,2	-9,2	-10,4	8,9	-11,6	-49,6	-13,6	12,9	35,0	68,2	87,4	64,5	-65,9

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

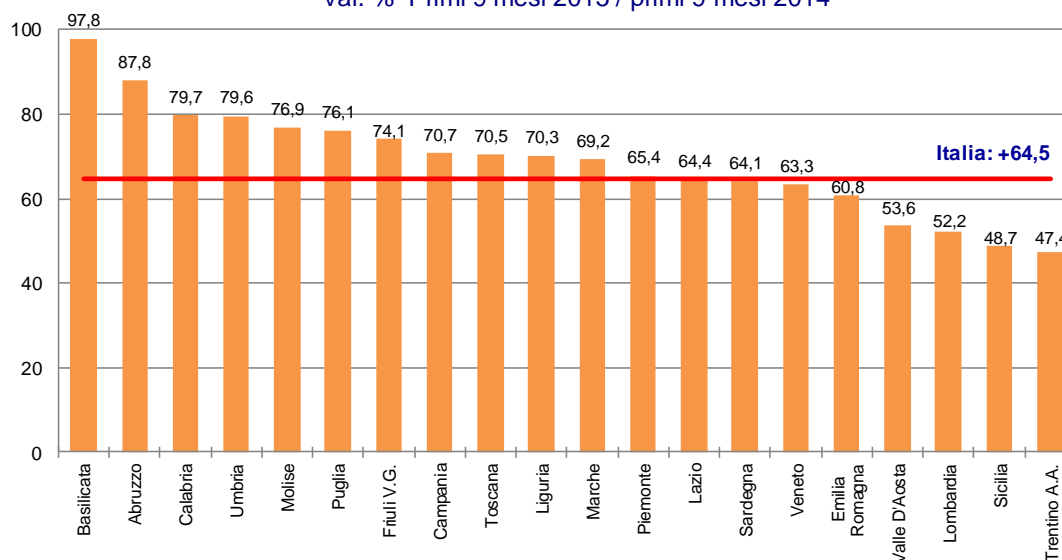
Tali incrementi sono segnali molto importanti che testimoniano un rinnovato interesse del mondo finanziario al settore immobiliare, sebbene bisogna tener conto che una quota importante è rappresentata da surroghe e sostituzioni di mutui².

L'analisi a livello territoriale mostra come l'incremento di mutui alle famiglie sia diffuso sull'intero territorio nazionale.

² La quantificazione della quota di surroghe sul totale delle nuove erogazioni presenta una notevole oscillazione a seconda dei diversi Osservatori specializzati. Se infatti, secondo l'Osservatorio Assofin-Crif-Prometeia le surroghe nel primo trimestre 2015 erano il 20% del totale dei mutui erogati, per l'Abi, nel periodo tra gennaio e agosto 2015, l'incidenza delle surroghe sarebbe stata pari al 29% del totale erogato, mentre per MutuiOnline la quota raggiunge il 67% nel secondo semestre 2015.

FLUSSO DI NUOVI MUTUI EROGATI PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI IN ITALIA

Var. % Primi 9 mesi 2015 / primi 9 mesi 2014



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Una spinta al mercato del credito alle famiglie è sicuramente arrivata dagli strumenti a disposizione delle famiglie per agevolare la sottoscrizione di nuovi mutui.

Gli **strumenti di CDP** per fornire liquidità (funding) a medio-lungo termine alle banche per l'erogazione di nuovi mutui alle famiglie hanno dimostrato di avere un buon potenziale.

La maggiore liquidità viene messa a disposizione delle banche attraverso due canali:

- I. il Plafond Casa di 2 miliardi, a cui gli istituti di credito possono attingere per effettuare finanziamenti ai privati;
- II. l'acquisto di obbligazioni bancarie garantite (covered bond) oppure di titoli derivanti da operazioni di cartolarizzazione di mutui esistenti (dotazione di 3 miliardi di euro).

Gli ultimi dati disponibili mostrano che, a ottobre 2015, attraverso il canale del Plafond Casa è stato erogato circa 1 miliardo di euro, mentre attraverso il programma di obbligazioni sono stati acquistati titoli per 2,1 miliardi di euro.

In totale, quindi, **sui 5 miliardi disponibili 3 miliardi sono stati già destinati all'acquisto di abitazioni da parte delle famiglie.**

Un ulteriore importante strumento è il **Fondo di Garanzia per la prima casa**, lo strumento operativo da marzo 2015 e gestito dal MEF attraverso la Consap, la cui dotazione di 600 milioni di euro potrebbe attivare mutui per 20 miliardi (stime MEF).

I primi dati relativi alle erogazioni effettuate evidenziano l'efficacia dello strumento: tra marzo e ottobre 2015 sono state garantite 1.196 operazioni per un importo finanziato di oltre 131 milioni di euro, a fronte di 2.901 richieste per un ammontare di circa 329 milioni di euro. Attualmente sono 784 le operazioni ammesse in attesa di erogazione, per un ammontare di oltre 90 milioni di euro.