

MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

NEL QUARTO TRIMESTRE 2015 RISULTA ANCORA IN CRESCITA IL NUMERO DI ABITAZIONI COMPRAVENDUTE. SI RAFFORZANO, COSI' I SEGNALI POSITIVI GIA' EMERSI NEI TRIMESTRI PRECEDENTI

Nell'ultimo trimestre del 2015 per il mercato immobiliare residenziale si confermano e si rafforzano i segnali positivi sia nei comuni capoluoghi sia negli altri comuni. Le otto maggiori città italiane, inoltre, continuano a contraddistinguersi per aumenti rilevanti e generalizzati.

Nel 2015 sono circa 445mila le compravendite di abitazioni di cui il 45,5% effettuate con ricorso ad un mutuo ipotecario. Tra il 2014 ed il 2015 aumenta del 19,5% il numero delle abitazioni acquistate avvalendosi di un mutuo e l'ammontare dei mutui complessivamente erogati per tali acquisti è passato da 19,3 miliardi di euro a 23 miliardi (+19,4%).

**Nel 2015
445mila
abitazioni
compravendute
+6,5% rispetto
al 2014 e ...**

Secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate nel 2015 sono state compravendute circa 445mila abitazioni, con un incremento del 6,5% rispetto all'anno precedente. Tale risultato si aggiunge all'aumento del 2014, +3,6% rispetto al 2013.

Questi dati evidenziano l'uscita dalla pesante crisi che aveva caratterizzato il mercato immobiliare residenziale 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.

**... solo nel IV
trimestre +9,4%**

In particolare, nel quarto trimestre del 2015, le compravendite residenziali registrano un ulteriore e significativo aumento del 9,4% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, a conferma di un trend positivo in atto.

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO IN ITALIA

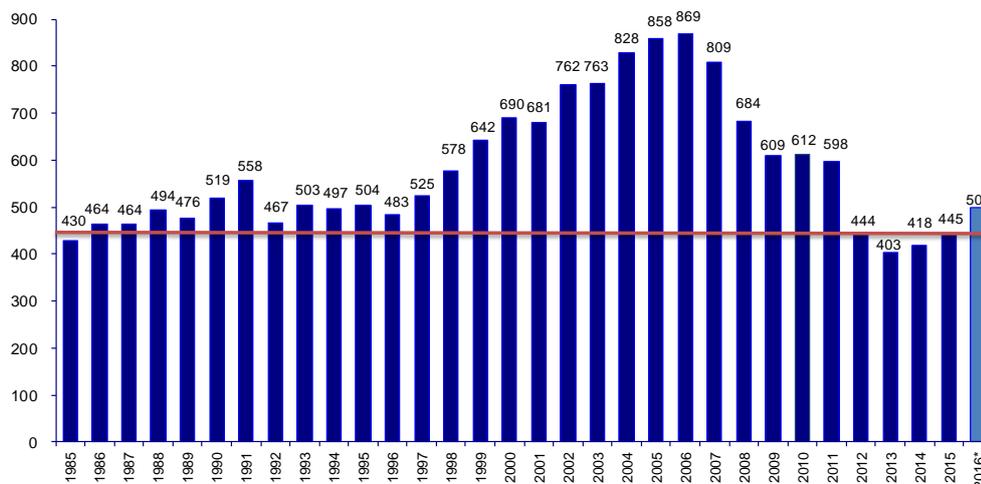
Numero

	2013	2014	2015	I Trim. 2015*				Var. % 2013-2006	
				I Trim. 2015	(al netto dell'effetto fiscale)	II Trim. 2015	III Trim. 2015		IV Trim. 2015
Comuni capoluogo	132.122	141.874	152.004	32.639		40.448	35.725	43.193	
Altri comuni delle province	271.002	275.650	292.632	62.834		76.075	69.380	84.360	
Totale province	403.124	417.524	444.636	95.455		116.523	105.105	127.553	
<i>Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente</i>									
Comuni capoluogo	-6,6	7,4	7,1	-4,6		9,6	12,2	10,9	-47,2
Altri comuni delle province	-10,5	1,7	6,2	-2,2		7,5	10,0	8,7	-56,2
Totale province	-9,2	3,6	6,5	-3,0	0,8	8,2	10,8	9,4	-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 IN ITALIA
Numero - migliaia



*Previsioni Ance
Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

L'aumento registrato nel quarto trimestre (+9,4%) coinvolge sia i comuni capoluogo che i comuni non capoluogo ed è esteso a tutte le aree geografiche. Per i **comuni capoluogo** la performance è particolarmente positiva con una **crescita del 10,9%** rispetto allo stesso trimestre del 2014; anche nei **comuni non capoluogo** si rileva, nello stesso periodo, un **aumento tendenziale dell'8,7%**.

**Prosegue la
crescita nelle
grandi città**

In particolare, le **otto maggiori città¹** italiane, 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 quarto trimestre 2015, le grandi città nelle quali avvengono oltre la metà degli scambi, 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 **Milano**, già in ripresa dal terzo trimestre 2013, che registra una crescita tendenziale del 23,6% nel quarto trimestre del 2015.

Molto positive, con **tassi di variazione intorno al 15%** risultano le città di **Genova (14,7%) e Palermo (+14,8%)**. Seguono Firenze con **+10,3%**, Torino con **+9,6%**, Bologna con **+7,3%**, Roma con **+4,5%** e Napoli con **+3,9%**.

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	2015 (numero)	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente					
		2014	2015	I Trim. 2015*	II Trim. 2015	III Trim. 2015	IV Trim. 2015
Roma	27.356	13,9	0,8	-11,4	5,0	4,6	4,5
Milano	18.035	5,0	13,4	2,0	9,2	18,2	23,6
Torino	9.762	5,4	7,9	-9,5	16,3	15,7	9,6
Genova	5.398	15,0	1,1	-18,9	4,4	5,6	14,7
Napoli	5.733	-3,7	6,6	3,6	0,5	21,2	3,9
Palermo	4.392	4,0	13,0	11,2	16,1	9,2	14,8
Bologna	4.502	18,5	4,2	-0,1	3,2	6,1	7,3
Firenze	4.127	13,3	8,9	-1,0	11,8	14,1	10,3
Totale	79.305	9,2	6,0	-5,6	7,7	10,8	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

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 44,2% di ottobre scorso al 55,9% di gennaio 2016, a fronte di un calo di coloro che propendono per un peggioramento: la percentuale scende dal 22,4% di ottobre 2015 al 10,5% di gennaio di quest'anno.

Aumentano le compravendite di abitazioni con mutuo

Su questi segnali positivi registrati nel mercato immobiliare residenziale incidono, certamente, la ripresa dell'offerta di credito e la riduzione dei tassi di interesse sui mutui.

Secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, nel 2015 le compravendite di abitazioni realizzate avvalendosi di un mutuo sono aumentate del 19,5% rispetto al 2014 passando da 161.842 a 193.350.

Contestualmente **la quota di abitazioni acquistate con il ricorso al mutuo ipotecario è salita dal 40,6% del 2014 al 45,5% del 2015.**

L'ammontare dei mutui complessivamente erogati per tali acquisti è passato dai 19,3 miliardi del 2014 ai 23 miliardi di euro del 2015 con un incremento del 19,4%.