

## Rallenta il calo del mercato immobiliare

*Nel secondo trimestre del 2013 diminuisce la contrazione delle transazioni*

Non c'è ancora la ripresa del mercato immobiliare italiano. A sancirlo i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Stando ai dati dell'Omi, infatti, nel II trimestre 2013, continua, seppure con un tasso di calo rallentato rispetto ai trimestri precedenti, la flessione delle transazioni ininterrotta dal 2012.

Con 242.817 unità immobiliari compravendute (NTN) nel II trimestre 2013, gli scambi sono diminuiti del 7,7% rispetto al II trimestre 2012, quando si registrarono 263.034 transazioni. Dati che fanno segnare il sesto calo tendenziale consecutivo.

Nel settore residenziale, nel II trimestre 2013 sono state compravendute 108.618 abitazioni, con una riduzione degli scambi del 9,3%. Analogo l'andamento nel settore delle pertinenze, per la maggior parte riconducibili all'uso residenziale, che con 88.555 NTN segna una perdita del 7,5% rispetto alle 95.724 del 2012.

Non va meglio negli altri settori, tutti con segni negativi, confermando la tendenza avviata negli anni scorsi. Nel segmento del terziario si registrano i dati peggiori. Nel II trimestre 2013 ci sono state 2.343 NTN con un calo del 10,6%. Negativo anche il dato del settore pro-

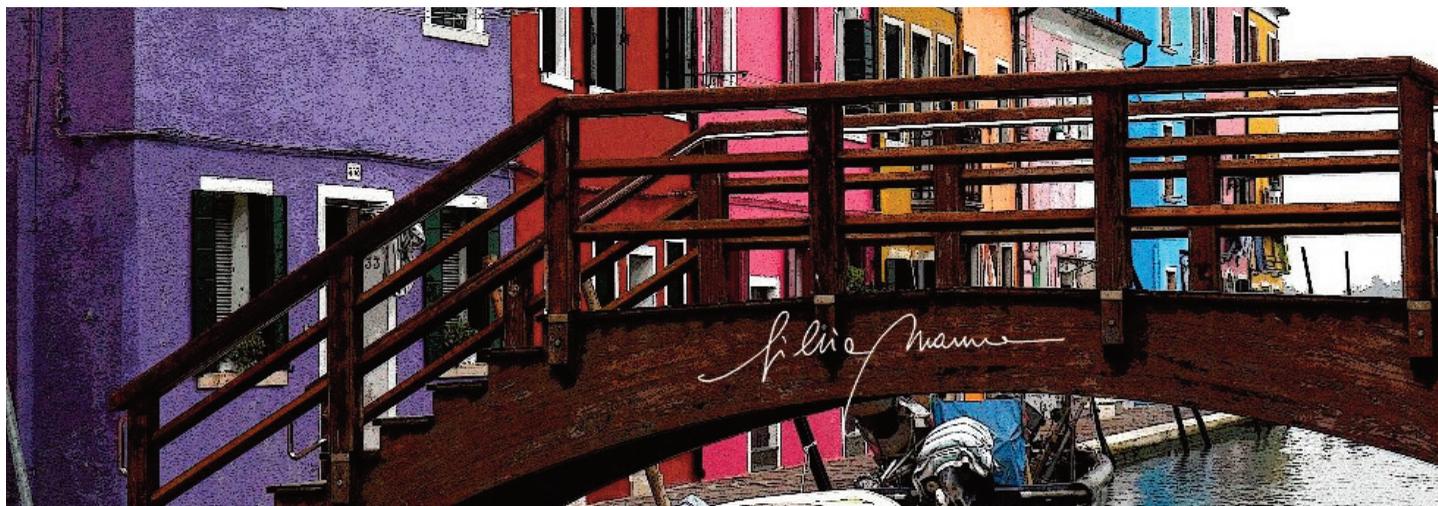
duttivo con 2.214 NTN che corrispondono a una diminuzione del 6,5% rispetto all'anno precedente. In calo, pure in maniera meno decisa, anche il settore commerciale con 6.409 transazioni contro le 5.420 registrate nello stesso periodo del 2012 (-2,7%).

In calo anche le quotazioni, per le quali si è tenuto conto delle variazioni tra il I semestre del 2013 e il IV del 2012.

Nel I semestre del 2013 è stata stimata in Italia una spesa per l'acquisto di abitazioni, al netto degli oneri di transazione e delle relative imposte, pari a quasi 34 miliardi di euro, circa 5

miliardi di euro in meno rispetto allo stesso semestre del 2012 (-12,9%). Il valore medio stimato di un'abitazione compravenduta nel I semestre 2013 è di circa 167.000 euro; dividendo l'Italia in macroaree si notano notevoli differenze. Il valore più alto si registra al Centro (222.100 €), seguito da Nord Est (170.300 €) e Nord Ovest (164.900 €); i valori più bassi, invece, si registrano al Sud (130.200 €) e nelle isole (120.100 €). Tra le grandi città, confrontando i valori medi, si spende di più a Firenze (309.700 €) e meno a Catania (137.200 €).

NTN	II trim 2012	II trim 2013	Var %
Residenziale	119.707	108.618	-9,3%
Terziario	2.622	2.343	-10,6%
Commerciale	6.583	6.409	-2,7%
Produttivo	2.369	2.214	-6,5%
Pertinenze	95.724	88.555	-7,5%
Altro	36.030	34.678	-3,8%
<b>Totale</b>	<b>263.034</b>	<b>242.817</b>	<b>-7,7%</b>



# Compravendite e quotazioni in calo nelle grandi città

Prezzi in discesa a Palermo, Genova e Bologna. Stabili a Milano e Firenze

Il calo delle transazioni nelle metropoli italiane è meno evidente rispetto a quello registrato dal dato nazionale (-9,3%); Nel II trimestre 2013, infatti, sono state registrate 18.946 NTN (-5,3% rispetto allo stesso periodo del 2012). L'unica grande città dove c'è stato un calo superiore alla media nazionale è Genova (-15,7%). Decise le flessioni anche a Firenze, -11,3% e a Palermo, -9,4%. Più contenute, invece, quelle di Roma, -6,9%, Torino, -4,7%, e Milano, -2,0%. Costituiscono un'eccezione i mercati delle abitazioni nelle città di Bologna, che segna un rialzo del 5,0%, e di Napoli, +1,8%. Tuttavia quest'ultimo dato positivo va imputato, come già osservato nei trimestri scorsi, con la consistente dismissione del patrimonio immobiliare pubblico del Comune di Napoli.

Nonostante i tassi di flessione risultino in rallentamento, il calo rilevato nei comuni della provincia delle principali città ("resto delle province") si mantiene superiore al calo nazionale, -10,3%. Le perdite più elevate si registrano a Roma, Milano e Genova, con un tasso intorno al -13%, seguono Firenze, -9,8%, Palermo, -9,4%, Napoli, -8,3% e Torino, -5,9%. Come per le città, fa eccezione l'hinterland di Bologna che segna un lieve rialzo degli scambi, +0,6%.

Per quanto riguarda le quotazioni medie delle abitazioni nelle principali città italiane, prendendo a riferimento gli ultimi due semestri, emerge un calo generalizzato con le uniche eccezioni di Venezia e Bari dove ci sono lievi segni positivi nelle zone periferiche e di provincia. Le quotazioni medie più elevate, oltre 3.000 €/m<sup>2</sup>, si registrano a Roma, Bologna e Firenze seguite a breve distanza da Milano e Venezia. Nelle due grandi città siciliane, Palermo e Catania, le quotazioni delle abitazioni sono le più basse. Nelle zone centrali di Palermo, Napoli e Genova si notano le flessioni maggiori con cali superiori al 4%, mentre le variazioni meno accentuate si registrano nei centri di Firenze e Catania.

Città	NTN II trim 13	var % NTN II trim 12-13	Quotazione I sem 13 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012
ROMA	6.709	-6,9%	3.276	-2,4%
MILANO	4.058	-2,0%	2.972	-1,1%
TORINO	2.491	-4,7%	2.657	-3,3%
GENOVA	1.236	-15,7%	2.545	-4,0%
NAPOLI	1.564	1,8%	2.383	-2,9%
PALERMO	954	-9,4%	1.451	-4,2%
BOLOGNA	1.042	5,0%	3.251	-3,5%
FIRENZE	891	-11,3%	3.216	-0,6%

## Transazioni e quotazioni nelle città più popolate

Città	Quotazione media fascia centrale	Var % II 12 - I 13	Quotazione media fasce non centrali	Var % II 12 - I 13	Quotazione media cintura metropolitana	Var % II 12 - I 13
ROMA	6.864	-2,3%	3.371	-2,7%	2.131	-3,6%
MILANO	5.376	-0,6%	2.461	-1,0%	1.746	-0,8%
TORINO	3.275	-3,0%	2.602	-4,5%	1.838	-3,2%
GENOVA	3.190	-4,1%	2.003	-4,5%	2.092	-3,6%
NAPOLI	4.420	-4,3%	2.074	-2,4%	1.665	-3,0%
BARI	1.943	-2,0%	1.783	0,4%	1.360	-1,0%
BOLOGNA	3.645	-3,2%	3.085	-3,0%	2.541	-3,3%
FIRENZE	3.405	-0,3%	3.039	-0,5%	2.773	-2,3%
VENEZIA	4.703	-3,3%	2.116	-1,1%	1.530	0,1%
CATANIA	1.541	-0,5%	1.286	-0,9%	1.115	-0,4%
PALERMO	1.432	-4,4%	1.476	-4,1%	891	-2,7%
VERONA	3.036	0,0%	1.691	-0,1%	1.390	-0,1%

## Quotazioni medie nelle dodici città più grandi per popolazione



# Anche il settore commerciale è in calo

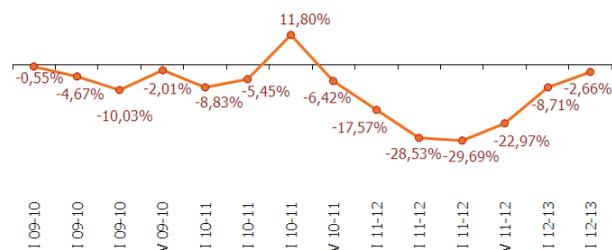
## Segnali positivi dalle province di Roma, Napoli e Bologna

C'è un rallentamento, ma continua il calo delle transazioni nel settore commerciale, dove prosegue la serie delle variazioni negative iniziata nel 2005 e interrotta solo nei III trimestri del 2007 e del 2011, quando si registrarono gli unici rialzi. Come già riportato nella tabella di pagina 1, la variazione tendenziale è pari al -2,7%. A incidere sull'attenuazione del calo è soprattutto l'inversione di tendenza che si registra nell'area del Centro che, dopo sei trimestri di cali ininterrotti, mostra un rialzo del 9,7%. Continua invece la flessione al Nord, -8,1%, e nel Mezzogiorno d'Italia, dove, però si perde di meno (-2,5%).

Confrontando trimestri omologhi degli ultimi nove anni, complessivamente, dal 2004, il settore commerciale nel II trimestre 2013 vede più che dimezzata la propria quota di mercato perdendo il 54,9% delle compravendite; tra le macro aree, il Nord registra un calo del 59,4%, il Centro perde il 53,0% delle transazioni, mentre il Sud si ferma a -47,7%.

Non ci sono sostanziali differenze, rispetto al dato nazionale, nelle otto principali province. Sono state registrate 2.054 transazioni che hanno provocato una flessione del 6,0%. L'analisi di dettaglio per le singole province in livelli e in variazioni evidenzia variazioni discordi con cali e incrementi, segno dell'incertezza economica degli ultimi anni.

Se si guardano i dati delle singole province, inoltre, emerge che la perdita maggiore si registra a Genova, -29,7%, ma il mercato è in calo anche a Milano, Torino, Palermo e Firenze. In controtendenza, invece, le province di Roma, Napoli e Bologna, con tassi in crescita, con percentuali comprese tra il 6% e il 10,4%.



Variazioni trimestrali nel settore commerciale dal 2010



## il punto

## A bordo del Camper dell'Agenzia delle Entrate



Anche le quotazioni immobiliari "salgono a bordo" del camper protagonista del progetto "Il fisco mette le ruote" che porta informazioni e assistenza fiscale nelle piazze delle città prive di uffici dell'Agenzia. Da quest'anno, infatti, in seguito all'incorporazione dell'Agenzia del Territorio nell'Agenzia delle Entrate, nell'ufficio mobile erano disponibili anche i servizi di consultazione delle quotazioni immobiliari, le visure catastali e le ispezioni ipotecarie.

"Il Fisco mette le ruote" quest'anno ha offerto i propri servizi ai cittadini che vivono nei comuni colpiti dal terremoto del maggio 2012. Un camper, attrezzato come un vero e proprio front-office, ha sostato nelle piazze di diversi centri dell'Emilia Romagna, della Lombardia e del Veneto e il personale dell'Amministrazione è stato a disposizione dei cittadini per fornire i servizi abitualmente disponibili presso gli uffici.

## Terziario e produttivo Cali anche nel Centro Italia dove c'erano segnali di ripresa

Il **SETTORE TERZIARIO**, che comprende le unità immobiliari censite in catasto come uffici e istituti di credito, con 3.343 NTN, mostra, nel II trimestre 2013, un tasso tendenziale del -10,2% proseguendo in tal modo il trend negativo del comparto. Tra le diverse aree geografiche, cali omogenei in tutta Italia. La contrazione maggiore si riscontra al Sud, -11,1%, seguito dal Nord, -10,8%. Disattendendo l'attesa di rialzo, dopo un trimestre di lieve calo, nel II trimestre 2013 il Centro torna a mostrare una flessione sostenuta, -9,6%. Guardando i dati nel dettaglio, i cali più sostenuti si registrano a Napoli e a Firenze che perdono circa il 30% dei volumi scambiati. Risultano piuttosto elevate anche le riduzioni riscontrate nelle province di Milano, -16,5%, Torino e Palermo, -12% circa. In con-

trotendenza, Genova che mostra un accentuato rialzo degli scambi +51,6%.

Il **SETTORE PRODUTTIVO**, che comprende unità immobiliari censite in catasto come capannoni e industrie, nel II trimestre 2013 registra la settima flessione consecutiva con un tasso di variazione tendenziale negativo del -6,5%. Tra le macro aree è il Nord a mostrare la flessione più sostenuta, -9,4%, mentre più lieve risulta la perdita al Sud, -1,3%; torna a perdere terreno anche il Centro che, dopo il segnale positivo registrato nel primo trimestre, vede un nuovo calo, seppur lieve, delle compravendite (-1,0%). Nelle otto province delle principali città si sono realizzate complessivamente 462 NTN riferite a capannoni e industrie, in calo del -

13,6% rispetto all'omologo trimestre del 2012. Gli andamenti delle singole province, mostrano segni negativi discordi. Fortemente negative la performance di Genova che segna un tasso tendenziale del -66,1%, Napoli, -39,3% e Bologna, -37,4%. Crescono invece gli scambi del settore a Palermo, +29,0%, Roma, +10,1% e a Milano, +1,7%.



### Market Watch

Nel mese di luglio 2013 l'indice del **COSTO DI COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE** diminuisce dello 0,1% rispetto al mese precedente, mentre aumenta dello 0,6% nei confronti di luglio 2012. I contributi maggiori alla crescita tendenziale dell'indice derivano dal gruppo di costo della mano d'opera (+0,4 punti percentuali) e dai materiali (+0,2 punti percentuali). (ISTAT).

L'indice del **CLIMA DI FIDUCIA DELLE IMPRESE DI COSTRUZIONE** scende lievemente da 76,5 di luglio 2013 a 76,1 di agosto 2013. Le attese sull'occupazio-

zione migliorano (il saldo migliora da -20 a -18) mentre i giudizi sugli ordini e/o piani di costruzione rimangono stabili (a -52). (ISTAT)

Il **TASSO MEDIO D'INTERESSE** per prestiti bancari per acquisto di abitazioni è al 30 giugno 2013 pari al 3,64% (-8,3% su base annua 2012). (Banca d'Italia)

Il **MARGINE DI SCONTO** dei prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è rimasto al 15,7 per cento (secondo trimestre 2013), mentre è continuato ad aumentare il tempo che intercorre tra l'affidamento dell'incarico e la vendita dell'immobile (a 8,8 mesi, contro i precedenti 8,6). (Banca d'Italia).

**OMI**News *Economia immobiliare*  
Trimestrale telematico dell'Agenzia delle Entrate

Registrazione numero 195/2008  
presso il Tribunale di Roma

Anno VI - Numero 3 - Settembre 2013

**Editore**  
Agenzia delle Entrate

**Direttore editoriale**  
Gianni Guerrieri

**Direttore responsabile**  
Mario Occhi

**In redazione**  
Caterina Andreucci  
Rosa Colucci  
Maurizio Festa  
Erika Ghirardo  
Antonio Iazzetta  
Vilma Nobile  
Paola Pisani  
Alessandra Storniolo

**Redazione**  
Largo Leopardi 5 00185 Roma  
Telefono 06477751

**Foto**  
Silvia Marra

E' vietata la riproduzione,  
anche parziale o ad uso interno,  
con qualsiasi mezzo,  
non autorizzata