664

www.freenewsonline.it

i dossier

www.freefoundation.com

L'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

16 ottobre 2013

a cura di Renato Brunetta

EXECUTIVE SUMMARY

- Secondo i dati relativi al II trimestre 2013 forniti nella Nota trimestrale dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, le unità immobiliari compravendute nel II trimestre 2013 sono state **242.817** con una riduzione degli scambi rispetto al II trimestre 2012 pari a **-7,7%.**
  - non si interrompe quindi la serie di tassi negativi iniziata nel 2012.

INDICE

- Le transazioni diminuiscono
- Un indice in picchiata
- Il calo per area geografica
- La spesa per abitazioni

LE TRANSAZIONI DIMINUISCONO

- La tabella successiva mostra l'andamento del numero di transazioni suddivise per comparti

transazioni	**II/12**	**III/12**	**IV/12**	**I/13**	**II/13**
Residenziale	119.707	95.989	118.205	94.503	108.618
Terziario	2.622	2.191	3.192	2.378	2.343
Commerciale	6.583	5.42	7.753	5.957	6.409
Produttivo	2.369	2.188	3.183	2.147	2.214
Pertinenze	95.724	76.91	99.116	77.475	88.555
Altro	36.03	31.161	38.911	29.755	34.678
Totale	**263.034**	**213.86**	**270.359**	**212.215**	**242.817**

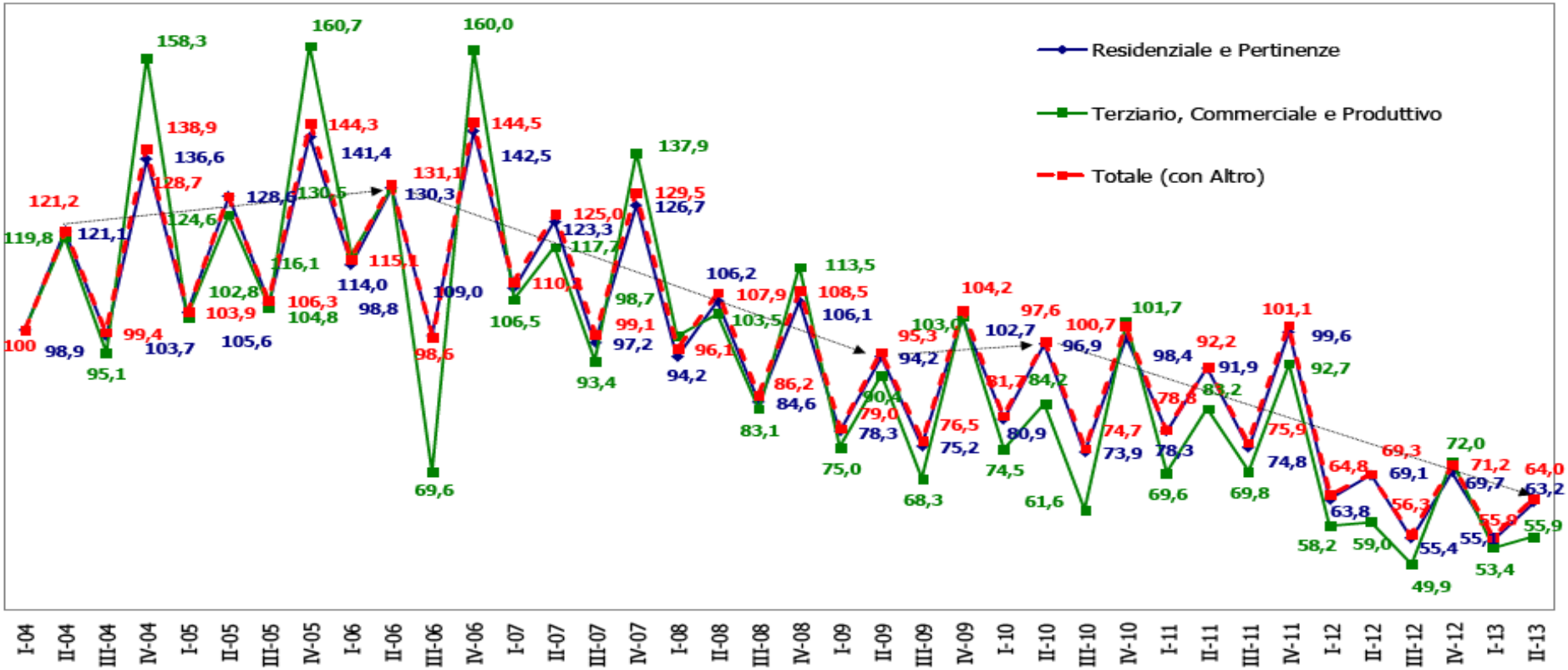
LE TRANSAZIONI DIMINUISCONO

- La tabella successiva mostra la variazione percentuale delle transazioni suddivise per comparti

Variazione	**II/12**	**III/12**	**IV/12**	**I/13**	**II/13**
Residenziale	-25,2%	-26,8%	-30,5%	-14,2%	-9,3%
Terziario	-32,7%	-27,6%	-25,6%	-9,2%	-10,6%
Commerciale	-28,5%	-29,7%	-23,0%	-8,7%	-2,7%
Produttivo	-26,3%	-25,8%	-17,1%	-5,9%	-6,5%
Pertinenze	-24,4%	-24,8%	-29,4%	-12,9%	-7,5%
Altro	-23,4%	-24,5%	-29,2%	-16,5%	-3,8%
Totale	**-24,9%**	**-25,8%**	**-29,6%**	**-13,8%**	**-7,7%**

UN INDICE IN PICCHIATA

- Il grafico sottostante riporta il numero indice trimestrale delle unità immobiliari compravendute a partire dal I trimestre del 2004 (periodo base INTN = 100)

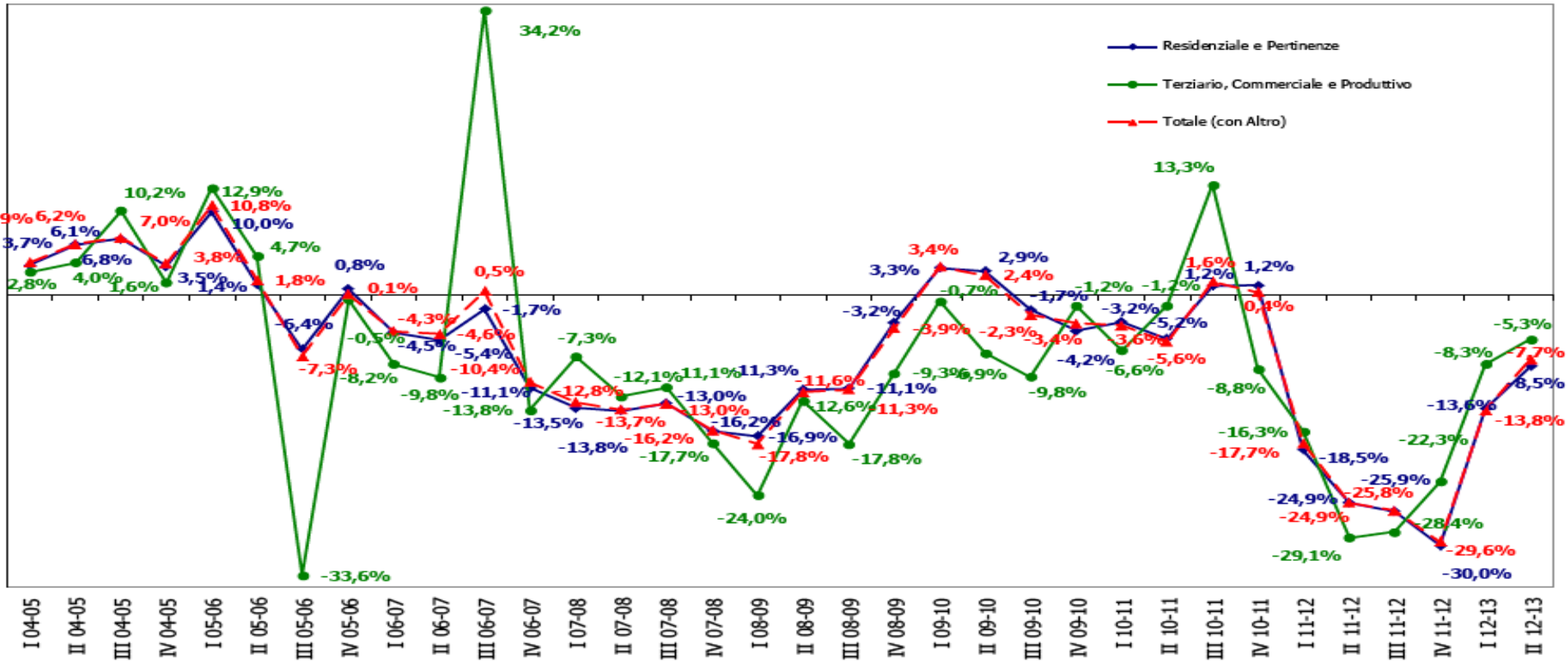


UN INDICE IN PICCHIATA

- La serie storica mostra chiaramente le forti contrazioni subite dal mercato a partire dal 2006, con l'indice che nel trimestre in esame si porta a 64 punti perdendo complessivamente dal secondo trimestre 2004 quasi la metà degli scambi (**-47,2%**) e più della metà dal secondo trimestre 2006 nel quale si è registrato il picco dei volumi scambiati (64,0 rispetto a 131,1).

UN INDICE IN PICCHIATA

- Il grafico sottostante mostra le variazioni percentuali tendenziali dei volumi di compravendita in ogni trimestre dal 2004.



UN INDICE IN PICCHIATA

- Le serie storiche mostrano dal terzo trimestre 2006 un prolungato andamento mediamente negativo del mercato immobiliare, interrotto da segni positivi nei primi 2 trimestri del 2010, ma solo per le abitazioni, e negli ultimi 2 del 2011.
- Nel 2012, le flessioni sono state fortemente accentuate in tutti i trimestri raggiungendo il massimo con la perdita del quarto trimestre 2012 (quasi un terzo degli scambi, **-29,6**%). I primi due trimestri del 2013 mostrano variazioni ancora negative ma a tassi che indicano un rallentamento delle perdite.

IL CALO PER AREA GEOGRAFICA

- Nel II trimestre 2013 la perdita più contenuta si registra al Nord, **-7,9%** mentre al Sud e al Centro il calo si mantiene superiore al 10% con tassi di calo rispettivamente del **-10,7%** e del **-10,6%.**
- La riduzione del mercato residenziale è molto elevata in tutte le aree.
  - dimezzato risulta, infatti, il volume degli scambi per il Nord, con un calo del **52,4%,** e per il Centro, **50,7%** mentre poco inferiore è la riduzione complessiva del Sud **48,7%.**

LA SPESA PER ABITAZIONI

- 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%**).
- Nel dettaglio delle aree territoriali si rilevano cali ovunque, in linea con la riduzione dei volumi fisici degli scambi. Il valore medio stimato di un'abitazione compravenduta nel I semestre 2013 è pari a circa **167 mila euro**; tale valore supera i 220 mila euro al Centro e risulta inferiore ai 120 mila euro nelle Isole. Il valore medio di acquisto di un'abitazione è in diminuzione rispetto all'omologo semestre in tutte le aree ad eccezione delle Isole.