

# OMI News

Economia immobiliare  
Trimestrale telematico dell'Agenzia delle Entrate

## In calo il mercato immobiliare nelle grandi città

*Nel II semestre 2013, dati positivi da Milano (+11,3%). Quotazioni stabili*

Anche nel secondo semestre del 2013 è continuato il calo del mercato immobiliare nelle otto città italiane più popolate (-4,8%) anche se non mancano segnali positivi come quello di **Milano** dove si registra un aumento dell'11,3% (7.464 transazioni) rispetto allo stesso periodo del 2012. Un segno positivo che si ritrova in tutte le zone della città, tranne che nell'area semicentro Sud dove c'è un calo dell'8,6% dovuto soprattutto alla diminuzione delle transazioni registrate nelle zone di Naviglio Grande, Argelati, San Gottardo (-8,6%) e Tabacchi, Sarfatti e Crema (-15,1%). Tra i dati positivi, invece, spicca il +47,3% registrato nel semicentro Ovest (+47,3%) con il caso estremo della zona Fiera, Giulio Cesare e Sempione (+147,5%). Per quanto riguarda le quotazioni, c'è stata una leggera flessione (-0,6%), ma le quotazioni sono rimaste sostanzialmente stabili, come dimostra il caso del centro storico dove si sono mantenuti gli stessi valori del secondo semestre del 2012 (6.141 €/mq); quella del centro storico, tra l'altro, rimane la zona dove chi vuole acquistare un immobile a Milano spende di più, mentre si spende di meno nella zona periferica a Nord del centro con 2.062 €/mq.

Consistente invece il calo registrato a **Torino** dove le 4.025 transazioni hanno prodotto un calo del 9,3% e una riduzione della quotazione media del 3,9% (2.519 €/mq). Il calo delle quotazioni è omogeneo in tutte le zone della città, con la sola eccezione del quartiere Spina che ha mantenuto gli stessi valori del secondo semestre del 2012 (1.750 €/mq); la riduzione maggiore, invece, si è avuta a Barca Bertolla con un calo del 6,1% (1.644 €/mq). Le zone dove si spende di più restano quelle di via Roma e parco Valentino con 3.600 €/mq.

Meno accentuato il calo registrato a **Genova** (-6,8% e 2.275 transazioni) dove, guardando i dati nel dettaglio, emerge un mercato non omogeneo che va dal +17,1% del Medio Levante (San Martino, Sturla, Albaro, Boccadasse, Foce Mare, Foce Montevideo e Borgoratti) al -43,3% delle Ature di Levante (Bavari, Alta Valle Sturla, San Fruttuoso Alto, Apparizione, Confine con Davagna e Monte Fasce Prati di Bavari) pur se quest'ultimo dato è poco significativo per i numeri esigui delle transazioni (30). Per quanto riguarda le quotazioni, c'è stata una flessione del 4,1% (2.406 €/mq) che riflette una diminuzione generale in tutta la città con il picco della Val Polcevera (-5,8%). La zona dove si registrano le quotazioni maggiori rimane quella di Levante (Quarto Alto, Quarto Quinto, via del Commercio e Nervi S. Ilario) con 4.480 €/mq (-2,8%) mentre si spende di meno sulle alture di Ponente (1.061 €/mq e -4,3%).

In calo anche il mercato della capitale. A **Roma**, nel secondo semestre del 2013, ci sono state 11.681 transazioni

con un calo del 5,8%. A perdere maggiormente sono le zone a Nord Ovest del grande raccordo anulare (-36,4%) e quelle dell'Appia Tuscolana (-34,5%), mentre tra i quartieri dove ci sono stati aumenti si evidenziano i dati di Salaria, Trieste e Nomentano (+28,1%) e quelli a Sud Ovest del grande raccordo anulare (+30,1%). In calo le quotazioni medie (-1,9% e 3.480 €/mq); un calo che, seppur non sostanzioso, si ritrova in tutte le zone della città; particolarmente evidente quello del litorale di Ostia (-5,3%). Le zone più costose restano quelle del centro storico (6.590 €/mq) mentre chi vuole acquistare una casa a Roma, spendendo di meno, deve andare fuori dal grande raccordo anulare dove le quotazioni medie vanno dai 2.440 €/mq (Fuori Gra Est) e 2.675 €/mq (Fuori Gra Nord Ovest).



Tra le grandi città, quella che perde di più è **Napoli** (2.351 transazioni e -34,6%), anche se il dato è comunque falsato dalla vendita degli immobili pubblici che c'è stata nel secondo semestre del 2012; un'operazione immobiliare che aveva dato a Napoli valori positivi e che ora hanno accentuato un calo che, probabilmente, ci sarebbe stato anche in mancanza dell'effetto dismissioni del patrimonio pubblico. Il calo maggiore si è avuto nelle zone periferiche dove c'era la maggior parte degli immobili pubblici venduti e dove si registrano cali superiori al 30% con punte del -66,7% nella periferia a Nord del centro. Meno accentuato, ma comunque in calo le altre zone tranne che nella zona collinare (Vomero, Arenella e Colli Aminei) dove s'è registrato un aumento del 9,4%. Tutti negativi i dati relativi alle quotazioni medie con la zona di Chiaia, Posillipo e via Partenope che, pur se in calo, resta quella più costosa (4.992 €/mq e -4,6%); le zone meno costose, invece, restano quelle di Barra, San Giovanni e Ponticelli (1.561 €/mq e -2,9%).

# Segnali positivi dalle città medie

## *In aumento il mercato immobiliare a Bologna e Firenze*

In calo il mercato immobiliare a **Venezia** dove si registra un -4% (998 transazioni) frutto di risultati altalenanti a seconda del quartiere; si va infatti dall'aumento del 18,8% della zona del Lido al calo del 14,7% nel centro storico e Giudecca. La zona dove ci sono state più transazioni resta quella della Terraferma (657 NTN pari al 65,78% di quelle registrate in tutta la città) dove si spende di meno e le quotazioni sono rimaste invariate (1.892 €/mq); leggerissimo invece il calo registrato nella zona dove le quotazioni sono più alte, quella del centro storico e Giudecca (4.749 €/mq e -0,4%).

Anche a **Salerno** il mercato immobiliare fa registrare un'altra flessione (419 transazioni e -5,3%), solo in parte limitata dal dato positivo rilevato nella zona semicentrale (+6,1%), quella dove c'è stato il maggior numero di scambi (il 34,52% del totale registrato a Salerno); le maggiori flessioni invece si sono avute nella zona collinare (-31,4%). Per quanto riguarda le quotazioni medie, invece, nella zona collinare c'è stato un aumento del 9,8% (1.787 €/mq), mentre



il calo maggiore c'è stato in una zona poco indicativa (solo 7 transazioni), quella del porto (-13,1%). Sostanzialmente stabili i prezzi nella zona più pregiata, quella centrale (2.837 €/mq e +0,1%).

Meno accentuato il calo a **Catania** dove il mercato è rimasto quasi invariato (909 transazioni e -0,6%) anche se con dati diversi a seconda delle zone; in quelle dove s'è registrato un numero significativo di transazioni c'è da segnalare il +70% della zona tra via Giuffrida e via Odorico da Pordenone tra i valori positivi, mentre in quelli negativi spicca il -48,3% dell'area tra via Diaz e viale Boano. Più accentuato il calo delle quotazioni medie (-1,8% e 1.381 €/mq) mentre la zona più costosa rimane quella di corso Italia, via Veneto e via D'Annunzio (2.300 €/mq e -2,1%), mentre quella più a buon mercato, tra quelle significative, è l'area di San Giorgio (945 €/mq e -1,8%).

In controtendenza il dato di **Firenze** dove si registra un aumento del 4,3% delle transazioni (1.648) dovuto soprattutto ai valori positivi registrati in due zone particolarmente



significative dal punto di vista degli scambi fatti, centro storico (+11,2%) e Novoli, Castello e Rifredi (+10,5%). Sostenuti i cali invece nelle zone collinari a Nord Est (-35%) e a Sud (-24,8%) ma non hanno inciso sul risultato complessivo vista la scarsa consistenza degli scambi (solo il 3% delle transazioni registrate). In calo ovunque invece le quotazioni medie con la zona collinare a Sud che vanta quelle più alte (4.225 €/mq) mentre, tra le zone dove si registra il maggior numero di transazioni, si spende di meno nelle aree di Novoli, Castello e Rifredi (2.760 €/mq).

Va ancora meglio a **Bologna** dove le 1.813 transazioni fanno segnare un aumento del 6,8%, frutto di un aumento che si ripete in quasi tutte le zone della città, con la sola eccezione della periferia dove c'è stato un calo del 4,1%. A contribuire all'aumento delle transazioni le zone vicine al centro e il centro stesso (+19,8%) che continua a essere l'area dove gli immobili hanno una quotazione media più alta (3.384 €/mq) seppur in calo del 4,2%. Se si guarda al dato generale, la flessione è meno marcata (-2,4% e 3.106 €/mq).



# Anche nei piccoli capoluoghi continua il calo

## Ma arriva qualche segnale di ripresa da Pavia, Modena e Udine

Il trend negativo del mercato immobiliare si conferma anche nei dati relativi alle transazioni registrate nel secondo semestre del 2013 nei piccoli capoluoghi. Il calo più evidente si è avuto a **Perugia** dove c'è stato un vero e proprio crollo con una riduzione delle transazioni del 16,9% rispetto allo stesso periodo del 2012, nonostante i segnali positivi riscontrati in alcune zone del centro storico. Una diminuzione così consistente del mercato, però, non ha portato a un'analogia diminuzione delle quotazioni medie che sono calate solo del 2,6% (1.401 €/mq).

Anche **Crotone** conferma il trend negativo con un -7,1% frutto di un mercato immobiliare dai due volti che presenta cali consistenti nelle zone centrali (-22,7% nel centro e -13,5% nel semicentro) e dati positivi invece nella zona della direttrice Sud e Aereoporto (+13,3%) e della litoranea settentrionale (+75%). Meno consistente il calo delle quotazioni medie (1.130 €/mq e -1,9%) che evidenziano anche un leggero rialzo nelle zone del centro (1.304 €/mq e +0,9%) mentre la litoranea meridionale (1.432 €/mq) è l'area dove costa di più comprare un immobile.

Calo anche a **Mantova** (-5,2% e 164 transazioni) nonostante alcuni aumenti registrati in diverse zone della città; da segnalare in particolare quello del centro storico (+7,1%), mentre il calo più consistente, tra quelli riferiti a zone significative, è quello registrato nella zona del Borgo Chiesa nuova con una riduzione del 42,9%. Meno accentuata la diminuzione delle quotazioni medie (1.356 €/mq) che si verifica anche nelle zone del Centro che hanno fatto segnare valori positivi in termini di transazioni e conservano la palma dell'area più costosa (1.925 €/mq e -1,1%).

Non va meglio il mercato immobiliare di **Catanzaro** dove c'è stata una flessione del 7% nonostante i risultati positivi di Centro (+16,9%) e Semicentro (+97,5%); a incidere sul risultato negativo è stato soprattutto il calo registrato nelle zone Ovest (-45,3%) e Sud (-14,5%) in cui si concentra più di un terzo delle transazioni registrate in città. In calo anche le quotazioni medie (1.099 €/mq e -2,3%) che fanno segnare diminuzioni superiori al 3% anche nelle zone più costose, la costiera e quella del centro.

Ben più evidente il calo registrato nel mercato immobi-

liare di **Padova** (773 transazioni e -18,7%) con una diminuzione che ha interessato tutte le aree della città con l'unica eccezione di quella suburbana che fa segnare un risultato positivo (+9,4%), soprattutto grazie all'incremento delle transazioni nelle aree di Ponterotto, Montà, Mandria, Salboro, Camin e Granze di Camin (+19,5%). Leggera flessione per la quotazione media (1.796 €/mq e -0,6%) con la zona più pregiata, quella del Centro, (2.920 €/mq) che fa segnare il calo più consistente, pur se comunque limitato (-1,1%).

Ma non manca qualche dato positivo che fa sperare in una ripresa del mercato immobiliare. Il risultato migliore è quello di **Pavia** dove le 402 transazioni portano a un aumento dell'8,4% rispetto al 2012, nonostante il calo sostenuto della periferia Ovest (-25,2%); un calo bilanciato dagli aumenti registrati nelle altre zone e, in particolar modo, nel centro storico dove c'è stato un aumento del 50,6%. In aumento anche le quotazioni medie (2.073 €/mq e +1,3%) che registrano un lieve calo solo nella periferia Est (-0,4%) e nel centro storico (-0,6%) che continua, però, a essere l'area dove costa di più comprare un appartamento (2.931 €/mq).

Anche a **Modena** il mercato immobiliare segna risultati positivi (672 transazioni e +7,7%). Diverse le zone in cui ci sono stati aumenti che hanno annullato l'effetto negativo della zona più rappresentativa in termini di transazioni (125), quella periferica Sud - Parco Amendola Sud, Saliceto San Giuliano, fratelli Rosselli, Morane e Vaciglio, dove c'è stato un calo del 9,5%. Calo generalizzato invece per le quotazioni medie (1.779 €/mq e -2,5%) anche se non mancano zone dove si sono mantenuti gli stessi valori del secondo semestre del 2012; il calo più consistente (-4,2%) si è avuto nella zona del centro storico che resta la più cara della città (3.006 €/mq).

E' leggero, ma c'è comunque un aumento a **Udine** dove le 470 transazioni registrate hanno fatto salire il mercato immobiliare dell'1,4%, grazie ai risultati positivi delle zone centrali (+17,1% e +21%) che hanno annullato l'effetto negativo derivante dal calo registrato in una delle aree più importanti dal punto di vista degli scambi, quella periferica, dove c'è stata una flessione dell'8,7%. Stabili le quotazioni medie (1.286 €/mq).



## il punto

## Continua la collaborazione con Abi e Assilea

Anche quest'anno si è rinnovata la collaborazione dell'Omi dell'Agenzia delle Entrate con Assilea e Abi per la presentazione dei rapporti immobiliari residenziale e non residenziale. A presentare il rapporto immobiliare residenziale con i dati relativi alle transazioni registrate nel corso del 2013, c'erano il vice direttore dell'Agenzia delle Entrate, **Gabriella Alemanno**, il direttore generale dell'Abi, **Giovanni Sabatini**, il direttore dell'OMI, **Gianni Guerrieri**, il direttore centrale Strategie e Mercati Finanziari di Abi, **Gianfranco Toriero**,



La presentazione del rapporto immobiliare non residenziale in collaborazione con Assilea

**Roberto Monducci**, responsabile del dipartimento per i Conti nazionali e le Statistiche economiche dell'Istat, e **Mario Breglia**, presidente di Scenari immobiliari. A illustrare i dati relativi al mercato non residenziale, invece, oltre ad Alemanno e Guerrieri, c'erano il presidente di Assilea e direttore generale di Credemleasing, **Maurizio Giglioli**, **Andrea Meschini**, amministratore unico del gruppo Mec; **Beatrice Tibuzzi**, responsabile Relazioni istituzionali, vigilanza, studi e statistiche di Assilea; **Vitilio Chionna**, responsabile dell'Ufficio pianificazione strategica Sardaleasing, e **Antonio Del Buono**, membro del Professional group valuation di Rics.

## Segnali positivi nei primi mesi del 2014

*In crescita i settori residenziale (+4,1%) e commerciale (+4,7%)*

Torna il segno più nel mercato immobiliare italiano, un dato positivo che mancava dal IV trimestre del 2011. Nel I trimestre 2014, infatti, c'è stato un leggero rialzo (+1,6%) che, però, potrebbe essere stato influenzato dalla nuova normativa sulle imposte di registro, ipotecaria e catastale entrata in vigore il 1 gennaio 2014. Le nuove norme, più vantaggiose rispetto a quelle preesistenti, potrebbero aver spinto gli acquirenti a rinviare la stipula degli atti, facendo quindi aumentare il calo nell'ultimo trimestre del 2013 e favorendo il leggero aumento dei primi mesi del 2014.

A trainare il mercato sono stati soprattutto i settori residenziale (+4,1%) e commerciale (+4,7%) mentre ci sono state leggere flessioni negli altri settori e un calo accentuato nel terziario (-10,3%).

Analizzando poi la distribuzione delle transazioni, emerge che a incidere sulla crescita del settore residenziale sono state soprattutto le transazioni registrate nei capoluoghi (+8,8%) mentre

è stata più contenuta la crescita nelle altre città (+1,7%). Differenze anche nella distribuzione geografica con il Centro che ha evidenziato l'aumento più consistente (+10,5%), mentre il Sud ha addirittura fatto segnare un calo dell'1,6%, in cui è evidente l'effetto trascinate di Napoli dove c'è stata una flessione del 25,2% dovuta anche alla conclusione del programma di dismissione del patrimonio pubblico che aveva fatto crescere il mercato nei periodi precedenti.

Ma è il settore commerciale quello che ha ottenuto il risultato migliore (+4,7%), grazie a risultati positivi in tutte le aree del Paese (Nord +5,1% - Centro +1% - Sud +6,7%).

Segnali negativi pur se non consistenti dai settori produttivo (-0,8%) e pertinenze (-0,1%), mentre il settore che ha perso di più, quello del terziario, che comprende gli immobili registrati in Catasto come uffici o istituti di credito, è stato trainato verso il basso dal dato del Centro (-24,9%).

## Market Watch

Nel primo trimestre dell'anno in corso è nuovamente cresciuta la percentuale di **acquisti finanziati con un mutuo ipotecario** (al 62,7 per cento, dal 60,9 in gennaio). Anche il rapporto tra prestito e valore dell'immobile ha segnato un nuovo aumento (al 61,5 per cento, dal 59,8) (Banca d'Italia).

Nel mese di marzo 2014 l'**INDICE DESTAGIONALIZZATO DELLA PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI** è aumentato, rispetto a febbraio 2014, dell'1,9%. Nella media del trimestre gennaio-marzo, l'indice ha registrato una flessione del 2,7% rispetto ai tre mesi precedenti (ISTAT).

Nel mese di aprile 2014 l'**INDICE DEL COSTO DI COSTRUZIONE** di un fabbricato residenziale rimane invariato rispetto al mese precedente mentre diminuisce dello 0,4% nei confronti di aprile 2013. Il contributo maggiore alla diminuzione tendenziale dell'indice ad aprile deriva dal costo dei materiali (-0,5 punti percentuali), lievemente compensato dal contributo positivo del costo della mano d'opera (+0,1 punti percentuali) (ISTAT).

Nel primo trimestre del 2014 il **MARGINE MEDIO DI SCONTO SUI PREZZI DI VENDITA** rispetto alle richieste iniziali del venditore è lievemente diminuito (al 15,5 per cento, dal 16,0 della precedente indagine). Il tempo medio che intercorre tra l'affidamento del mandato e la vendita è tornato a crescere, portandosi a 9,3 mesi (da 8,8) (Banca D'Italia).



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

Registrazione numero 195/2008  
presso il Tribunale di Roma

Anno VII - Numero 2 - Giugno 2014

### Editore

AgENZIA delle Entrate

### Direttore editoriale

Gianni Guerrieri

### Direttore responsabile

Massimo Ioly

### In redazione

Caterina Andreussi  
Rosa Colucci  
Maurizio Festa  
Erika Ghirardo  
Antonio Iazzetta  
Alessandra Storniolo

### Redazione

Largo Leopardi 5 00185 Roma  
Telefono 0650543632 - 3631

### Foto

Rosa Colucci e Bruno Frugis

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