



Accedi

Registrati



Notizie e aggiornamento sui cantieri e sulla costruzione edile  
 Supplemento di Tecnici.it - Quotidiano scientifico di informazione tecnica - ISSN 2284-0109 - Anno 7 n° 284 del 17/07/2014



Facebook



Twitter



YouTube



Forum



Newsletter



Feed RSS



Home

News

Aggiornamento

Concorsi

Normativa

Download

Links

Forum

Strumenti

Registrazione

Notizie in evidenza

🏠 » [News](#) » [Immobili](#) » Osservatorio Ance: segnali positivi nelle compravendite di abitazioni

## Osservatorio Ance: segnali positivi nelle compravendite di abitazioni

Dopo otto trimestri consecutivi di calo, si registra un +4,1% nel primo trimestre del 2014

Di OLIMPIA OGLIARI

Publicato sul Canale IMMOBILI il 17 luglio 2014

Commenti



Nel **primo trimestre** dell'anno in corso aumenta il numero di **abitazioni compravendute** dopo otto trimestri consecutivi di cali tendenziali, con una crescita che coinvolge non solo le grandi città ma anche gli altri comuni. È quanto emerge dall'**Osservatorio congiunturale Ance** di luglio 2014, relativo al **mercato immobiliare residenziale**.

Secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, nei primi tre mesi di quest'anno le compravendite residenziali registrano un **aumento del 4,1%** rispetto allo stesso periodo del 2013, interrompendo la forte caduta degli anni precedenti (-53,6% dal 2007 al 2013). Sulla crescita, in parte potrebbe aver inciso l'entrata in vigore dal 1° gennaio 2014, del **nuovo regime delle imposte di registro, ipotecaria e catastale**, che ha reso più conveniente l'acquisto dell'abitazione soprattutto per gli immobili usati. Ciò potrebbe avere indotto gli acquirenti a spostare la stipula degli atti di compravendita all'inizio del 2014.

L'andamento positivo è da ascrivere soprattutto alla performance particolarmente positiva dei **comuni capoluogo** in aumento dell'**8,8%** rispetto al primo trimestre 2013 (-47,2% dal 2007 al 2013). Anche nei **comuni non capoluogo** si registra una crescita, sebbene più lieve, pari all'**1,7%**, rispetto al primo trimestre 2013 (-53,6% dal 2007 al 2013).

In particolare, nelle **otto maggiori città** italiane - Roma, Milano, Torino, Genova, Napoli, Palermo, Bologna e Firenze - continuano e si rafforzano i segnali positivi. Nel primo trimestre di quest'anno si

Consigli

Iscriviti

Crea un account o [Accedi](#) per vedere cosa consigliano i tuoi amici.



**L'importanza del ponteggio all'interno del cantiere, secondo Paola Antoniotti**  
20 persone consigliano questo elemento.



**Immobili rurali: dall'Abruzzo 4 milioni per il recupero**  
13 persone consigliano questo elemento.



**Progettata la prima casa autosufficiente in Svizzera**  
7 persone consigliano questo elemento.



**Legge di stabilità' 2014, arriva la proroga dei bonus fiscali**  
132 persone consigliano questo elemento.



**Italia bocciata' sull'attestato di prestazione energetica**  
16 persone consigliano questo elemento.

Software più scaricati

registra un aumento tendenziale del **10,2%** nella media delle metropoli italiane.

Il mercato immobiliare **residenziale** di **Milano**, già in ripresa dal terzo trimestre 2013 (+9,4% e +12,8% nel quarto trimestre 2013), registra un ulteriore aumento tendenziale del **3,4%** nei primi tre mesi del 2014. Segnali particolarmente positivi provengono dalle città di **Bologna (+29,2%), Roma (+21,4%) e Genova (+25,3%)**. A **Firenze** nel primo trimestre 2014 il numero di abitazioni compravendute aumenta del **9,7%** rispetto ai primi tre mesi dell'anno precedente, confermando i segnali positivi già emersi nell'ultimo trimestre dello scorso anno (+12,7%). Nella città di **Torino** si rileva una variazione positiva pari al **10,8%**. Di contro, la città di **Napoli**, non più supportata dall'effetto della **dismissione** del patrimonio immobiliare pubblico del Comune, evidenzia un'ulteriore **flessione del 25,2%**. Anche **Palermo con -1%** conferma il calo delle abitazioni compravendute dei trimestri precedenti.

Nei **comuni di provincia** delle otto città, il primo trimestre 2014 risulta contraddistinto da aumenti rilevanti e generalizzati a tutto l'**hinterland** delle principali città. In media il numero di abitazioni compravendute registra un aumento del **5%** rispetto al primo trimestre 2013. In particolare, significativi incrementi si rilevano nei comuni della **provincia di Genova e Palermo**, con tassi di variazione vicini al **10%**. Si osserva inoltre, nell'**hinterland napoletano** una tendenza opposta a quella evidenziata per la città partenopea. Il numero di abitazioni compravendute manifesta un aumento del **4,1%** rispetto al primo trimestre 2013, contro il **-25,1%** della città di Napoli.

I primi segnali positivi si riscontrano anche nei dati relativi ai **mutui** erogati alle **famiglie** per l'acquisto di abitazioni che segnano nel primo trimestre del 2014 una crescita del **9,3%** rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, interrompendo la forte caduta degli anni precedenti (-65,7% tra il 2007 ed il 2013). Questo aumento dell'**erogazione** dei mutui potrebbe essere collegato, come riportato da Banca d'Italia, alla riduzione dei **costi di provvista** e alla maggiore **concorrenza** tra banche, anche straniere, oltre che alla definizione degli strumenti creati da **Cassa depositi e prestiti** per far affluire alle banche liquidità aggiuntiva a media-lunga scadenza finalizzata all'erogazione di nuovi mutui alle famiglie italiane per l'acquisto dell'abitazione.

Le **prospettive a breve termine** del **mercato immobiliare residenziale**, secondo l'ultima inchiesta trimestrale condotta in aprile da Banca d'Italia, con Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate, presso un campione di 1.400 agenti immobiliari, rimangono ancora **deboli**, sebbene con qualche segnale di attenuazione. Si ridimensiona, pertanto, il pessimismo degli agenti immobiliari circa le tendenze a breve termine, mentre i giudizi relativi a quelle di medio periodo, ovvero per i prossimi due anni, si confermano nettamente più positivi.

Con riferimento ai **prezzi medi delle abitazioni**, secondo Nomisma, nel periodo compreso tra il 2008 ed il 2013 e nelle **grandi città**, hanno subito una riduzione del **16,8%** in termini nominali (-24,1% in termini reali) e in quelle **intermedie** il calo si è attestato al **16,4%** in termini nominali (-25% in termini reali).

Nel corso del 2013 e nei primi mesi dell'anno in corso, sebbene i prezzi delle **nuove abitazioni** siano stati caratterizzati da una progressiva diminuzione, il calo risulta, comunque, di entità più contenuta rispetto a quello dell'**usato** e conferma che la domanda, seppur in un contesto di crisi, continua a prediligere la qualità del costruito. Secondo Nomisma, i prezzi medi degli immobili abitativi nelle **13 aree urbane** registrano nel corso del 2013 una riduzione media in termini nominali del **5,2%** (-6,1% in termini reali) nel confronto con il 2012, a conferma di un trend negativo in atto dal 2009. Complessivamente le **grandi città**, dal picco dei prezzi raggiunto nel primo semestre 2008, hanno subito una **riduzione dei prezzi** delle abitazioni pari al **16,8%** in termini nominali (-24,1% in termini reali). Gli attuali prezzi medi delle abitazioni nelle 13 aree urbane ci riportano ai livelli di metà anni 2000.

Con riferimento alle **13 aree intermedie**, nel corso del 2013, le quotazioni medie delle abitazioni mostrano un'ulteriore flessione del **3,7%** in termini nominali su base annua (-4,3% in termini reali), leggermente inferiore a quanto osservato nell'anno precedente. Il 2013 rappresenta il **sesto anno consecutivo** in cui i valori di compravendita risultano in flessione, portando ad una riduzione complessiva del 16,4% in termini nominali (-25% in termini reali).

Le **previsioni di Nomisma**, nel biennio 2014-2015 sono di ulteriori **flessioni** dei valori di compravendita, più intensi nel 2014 e meno marcati nel 2015. Nel dettaglio, nel 2014 i prezzi delle abitazioni dovrebbero flettere mediamente di circa il 4,6%, mentre nel 2015 il calo dovrebbe risultare più contenuto, di circa un punto percentuale e solo a partire dal 2016 si tornerà a registrare un segno positivo, sebbene di entità decisamente contenuta (circa +1%)

Dall'indagine biennale **Tecnoborsa 2014**, relativa a **famiglie italiane** e il **mercato immobiliare**, emerge che il **3,2%** degli intervistati dichiara di aver intenzione di **acquistare un'abitazione** nel biennio 2014-2015, in aumento rispetto al 2012 (2,2%). Le famiglie che acquisterebbero un'abitazione sono guidate prevalentemente dalla necessità di avere una **casa propria** o dall'esigenza di migliorare la propria condizione abitativa (per il 73,2% delle famiglie intervistate). Seguono, con l'11,6%, le famiglie che hanno indicato come motivazione di acquisto la **seconda casa** per le vacanze, il 9,5% dichiara la volontà di **investire** nell'abitazione il proprio capitale (9,5%) ed infine il 6,2% motiva l'acquisto di una seconda casa per i **parenti** prossimi.

Il 60% delle famiglie che ha acquistato un'abitazione nel biennio 2012-2013, dichiara di aver fatto ricorso a un **finanziamento** o a un **mutuo**, valore leggermente inferiore a quello indicato nell'indagine 2012 e nettamente più basso rispetto all'indagine del 2010 (69,7%). Su questa riduzione pesa sicuramente la forte **restrizione** delle banche nell'**erogazione** dei mutui alle famiglie per l'acquisto dell'abitazione.

**Calcolo solaio in ferro - NTC 2008****Strutture**

Il foglio di calcolo effettua la verifica secondo le N.T.C. 2008 di solai con struttura...

**Legno EC5****Strutture**

Foglio di calcolo in excel per l'analisi statica e sismica delle strutture lignee...

Come per il biennio precedente, la richiesta di un mutuo proviene soprattutto da famiglie in cui l'età del capofamiglia è tra **25 e 54 anni**, specie **impiegati e operai**. Quanto ai canali utilizzati per reperire il finanziamento, è risultato che l'82,2% si è recato presso la propria **banca**, a dimostrazione di un elevatissimo grado di fidelizzazione del rapporto bancario, e il 16,1% si è rivolto ad altre banche. Da un'analisi della **quota di mutuo acceso** rispetto al prezzo del bene acquistato è emerso che il 3,1% dei richiedenti ha ottenuto un prestito che copre fino al 20% del costo del bene; il 12,8% dal 21% al 40%; il 26,2% dal 41% al 60%; il 15,2% dal 61% all'80% e solo il restante 2,8% ha ottenuto un mutuo che copre l'80% del prezzo pagato per l'abitazione.

In Italia si evidenzia ancora una **domanda abitativa** elevata, sostenuta dalla **crescita della popolazione** e soprattutto dal numero di famiglie. A fronte di ciò si è invece assistito a una progressiva e significativa **riduzione delle abitazioni** messe in **cantiere**, che secondo i dati Istat sui **permessi di costruire**, risultano diminuite del **59%**. Tra il 2004 ed il 2011, pertanto, a fronte di una crescita media annua delle famiglie di 316.000 unità, risultano messe in cantiere, mediamente ogni anno, **228.000 abitazioni**. Dal confronto emerge un indicatore di fabbisogno potenziale complessivo di circa **700.000 abitazioni**.

Tweet

## TAGS

ABITAZIONE

ANCE

COMPRAVENDITE

IMMOBILIARE

MUTUI

OSSERVATORIO

OSSERVATORIO ANCE

PREZZI

RESIDENZIALE

Commenti



## ARTICOLI CONSIGLIATI



5° Forum Nazionale sui patrimoni immobiliari urbani territoriali pubblici



Standard di stima con approccio al mercato



Il mercato immobiliare nel III trimestre 2010

Notizie e aggiornamento sui cantieri e sulla costruzione edile