

Mercato immobiliare

Aumentano gli scambi soprattutto nel residenziale, crescono i mutui, si interrompe la discesa dei prezzi

di
Sandro Fortini

L'indagine pubblicata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate) riferita all'andamento del IV trimestre 2015 e alla sintesi annuale contiene interessanti elementi di novità. Con riferimento all'insieme delle compravendite si segnala l'accentuazione di un trend di crescita che si sostanzia in un aumento del +6,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Anche grazie a ciò, con le sue 963.903 transazioni, l'anno 2015 chiude in positivo con un rialzo del 4,7% e oltre 43mila unità compravendute in più rispetto al 2014.

Nel IV trimestre 2015 il settore residenziale con 127.553 transazioni guadagna, rispetto al IV trimestre del 2014, oltre nove punti percentuali. Anche le compravendite di pertinenze, riconducibili in larga parte a immobili al servizio delle abitazioni quali cantine, box e posti auto, risultano in crescita del 5,6% su base trimestrale. Tra i settori del mercato non residenziale, le compravendite di immobili commerciali dopo due trimestri positivi segnano invece un calo del 2,8%. La variazione tendenziale del settore produttivo risulta anch'essa in negativo, - 1,3%, mentre il terziario con 2.831 transazioni, pari al +0,9%, conferma lo stesso risultato, sempre in termini di variazione tendenziale, del trimestre precedente.

Con riferimento all'intero anno il settore residenziale si avvicina a 445 mila unità compravendute che si traducono in una crescita del 6,5% rispetto al dato del 2014. In rialzo risultano anche le compravendite di pertinenze, quasi 345 mila nel 2015 con un incremento del 4,3%. Il mercato nei settori non residenziali si mostra in affanno per gli immobili a destinazione terziaria e produttiva che chiudono il 2015 entrambi in perdita, -1,9% e -3,5% rispettivamente.

Le compravendite nelle metropoli

Il rialzo del mercato delle abitazioni già osservato nel IV trimestre 2015 su base nazionale trova conferma anche nelle otto maggiori città italiane per popolazione che, con una variazione tendenziale complessiva del +10,8%, si allineano al dato dei capoluoghi italiani (+10,9%) e replicano lo stesso risultato del trimestre precedente. Le compravendite di abitazioni risultano dunque nel 2015 in aumento in tutte le più importanti metropoli (+6,0%) e nei comuni delle rispettive province (+7,3%) rispetto al 2014.

Tra le città spicca in particolare la performance di Milano che migliora ulteriormente il tasso di crescita del trimestre precedente raggiungendo il +23,6%. Molto positivi risultano anche i mercati di Genova e Palermo con rialzi tendenziali intorno al 15%. Sotto il 5% le città di Roma e Napoli, quest'ultima però aveva ottenuto un rialzo di oltre il 20% nel III trimestre. Anche su base annua risalta la distanza tra i tassi di crescita di Roma e Milano, con il mercato della capitale sostanzialmente stabile rispetto al 2014 (+0,8%) e Milano che, grazie agli ultimi due trimestri particolarmente positivi, chiude l'anno con +13,4%. Anche i mercati dei comuni dell'hinterland mostrano nel IV trimestre tassi ampiamente positivi e su base annua, nel 2015 rispetto al 2014, i rialzi sono compresi tra il +3,5% di Roma e il +11% di Bologna.

I mutui ipotecari per l'acquisto delle abitazioni

Le compravendite di abitazioni compiute nel 2015 da persone fisiche avvalendosi di un mutuo con iscrizione di ipoteca sugli immobili acquistati a garanzia del credito, mostrano un tasso di crescita rispetto al 2014 pari al +19,5% (Tabella 6) per un totale di circa 190 mila unità, oltre 30 mila in più del 2014.

Prezzi degli immobili

Nel 2015 il balzo delle compravendite del secondo semestre si riflette sul livello prezzi che, dopo sette semestri di ininterrotta flessione, rimane sostanzialmente stabile, +0,2%