

Dati e statistiche

Omi, gli ultimi dati del 2016 confermano l'appeal del mattone

Ottimismo nel mercato immobiliare italiano, che continua a salire. Superano il 20% gli incrementi delle compravendite di abitazioni registrate a Torino, Bologna, Genova e Milano



Gli scambi di immobili superano il milione di unità e chiudono il 2016 con un rialzo del 18,4 per cento. Il mercato è in crescita anche nel quarto trimestre dello scorso anno e guadagna 16,4 punti percentuali rispetto all'omologo periodo del 2015.

Questi, alcuni dei dati che emergono dalla [nota trimestrale](#) e sintesi annua redatta dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che riporta un'analisi dell'andamento nelle compravendite in Italia nel quarto trimestre 2016 e una breve sintesi dei principali dati di consuntivo del 2016.

Crescono gli scambi di case

Con i tassi di interesse sui mutui ai minimi e prezzi ancora stabili, il settore residenziale chiude il 2016 conquistando quasi un quinto del mercato: +18,9% l'aumento sul 2015.

Il riavvio del mercato delle abitazioni è stato sicuramente supportato dal calo dei prezzi osservato negli ultimi anni. Nel 2016, il recupero delle compravendite si riflette sul livello prezzi che, dopo nove semestri di ininterrotta flessione, nel periodo giugno/dicembre dello scorso anno rimane sostanzialmente stabile (+0,2%), come segnalato dall'indice dei prezzi Ipab, pubblicato dall'Istat.

Nei mesi sotto osservazione, il rialzo delle compravendite di case, rispetto al 2015, è stato del 15,2%, tasso in decelerazione rispetto agli incrementi registrati nei precedenti trimestri dell'anno (+20,7%, +23% e +17,5% i tassi tendenziali registrati nei primi tre trimestri).

Anche le unità pertinenziali, quali cantine, box e posti auto, per lo più riconducibili al settore residenziale, mostrano, su base trimestrale, un aumento del 18,4% e complessivamente sono cresciute, rispetto al 2015, del 19,2 per cento.

Tra le aree del paese, nel quarto trimestre dell'anno appena trascorso, spicca la buona performance dei comuni del Nord, dove gli acquisti di abitazioni sono saliti del 18,7%, mentre i tassi di recupero al Sud e al Centro si fermano, rispettivamente, all'11,7 e al 10,9 per cento. Pur nella fase espansiva, si osserva una decelerazione dei tassi di crescita, in particolare, nell'area del Sud.

Anche nell'ultimo trimestre 2016, analogamente a quanto già osservato nel precedente, sono i comuni non capoluogo a spuntare un tasso di rialzo maggiore con un +18% e, rispetto ai comuni capoluogo, l'aumento è del 13,2 per cento. Tuttavia, la variazione complessiva annua, per le due ripartizioni territoriali è molto simile: +19,1% per i non capoluoghi e +18,7% per i capoluoghi.

Forti i recuperi nelle grandi città

Su base trimestrale, nelle metropoli (le otto città italiane più popolose) le compravendite di abitazioni, nel quarto trimestre 2016, sono in rialzo del 12,6% rispetto all'omologo periodo del 2015.

Tassi di recupero quasi ovunque a doppia cifra, con Torino che, migliorando ulteriormente il dato dello scorso trimestre, raggiunge il 25,2 per cento.

Positiva anche la variazione tendenziale registrata a Bologna, +19,7 per cento. Solo Roma (+8,7%) e Firenze (+6,8%) registrano nel quarto trimestre del 2016 una crescita sotto i dieci punti percentuali.

Complessivamente, nello scorso anno, emerge il dato di Torino, che spunta un rialzo di scambi di abitazioni del 26,4%, risultati superiori al 20% anche a Bologna (+23,7%), a Genova (+22,9%) e a Milano (+21,9%). Roma chiude con un aumento poco inferiore al 10%; l'incremento minore si osserva a Palermo (+9,2%).

I rialzi sono ancora più sostenuti negli hinterland delle grandi città. Nel quarto trimestre del 2016, la crescita registrata è del 18,4% (si va dal 25,1% dei comuni del resto della provincia di Torino al più timido dato dei comuni dell'hinterland di Palermo, +4,7%). Ottimi anche i tassi di variazione annua che, con l'unica eccezione del capoluogo siciliano, sono tutti prossimi o superiori al 20 per cento.

In aumento anche gli scambi del diritto di nuda proprietà

Nel 2016, le abitazioni trasferite per la sola nuda proprietà risultano 23.955, in aumento dell'11,5%, con un incremento più accentuato nei comuni non capoluogo (12,5%) rispetto ai capoluoghi (9,5%).

Tassi convenienti e rate più leggere spingono all'acquisto

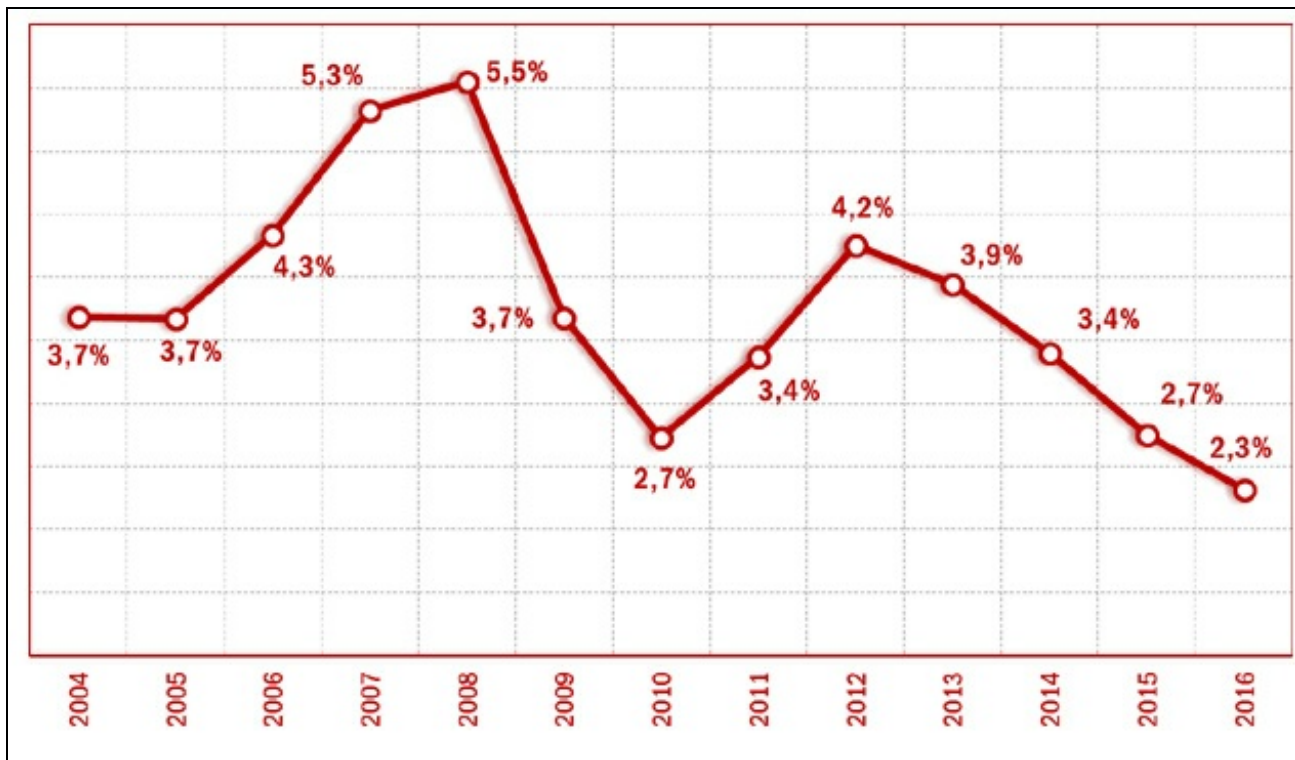
Nel 2016, un buon incentivo all'acquisto dell'abitazione è venuto dal credito: +27,3% l'aumento degli acquisti effettuati con l'ausilio di mutuo ipotecario e tassi di interesse che, con una perdita di ulteriori 0,44 punti percentuali, si sono portati ai minimi, attestandosi al 2,31% a livello medio nazionale. Per finanziare circa 246mila abitazioni, il 48,5% del totale degli alloggi acquistati da persone fisiche, sono stati erogati circa 29,4 miliardi, 6,4 in più del 2015 (+27,8%).

A livello nazionale, per una unità abitativa, sono erogati circa 119mila euro, e con una durata stabile a 22 anni, la rata media pagata da una famiglia è intorno a 570 euro mensili, in calo del 4%, grazie ai tassi decisamente più convenienti.

Maggiore ottimismo sulle prospettive future

I dati di sintesi del 2016 consolidano l'ottimismo per l'andamento del mercato con l'attesa crescita dei volumi, di prezzi in salita e un miglioramento delle condizioni generali, come evidenziato anche nel sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia, realizzato da Banca d'Italia in collaborazione con Omi e Tecnoborsa.

Tassi di interessi medi alla prima rata dal 2004 al 2016



Erika Ghirardo

pubblicato Mercoledì 1 Marzo 2017
