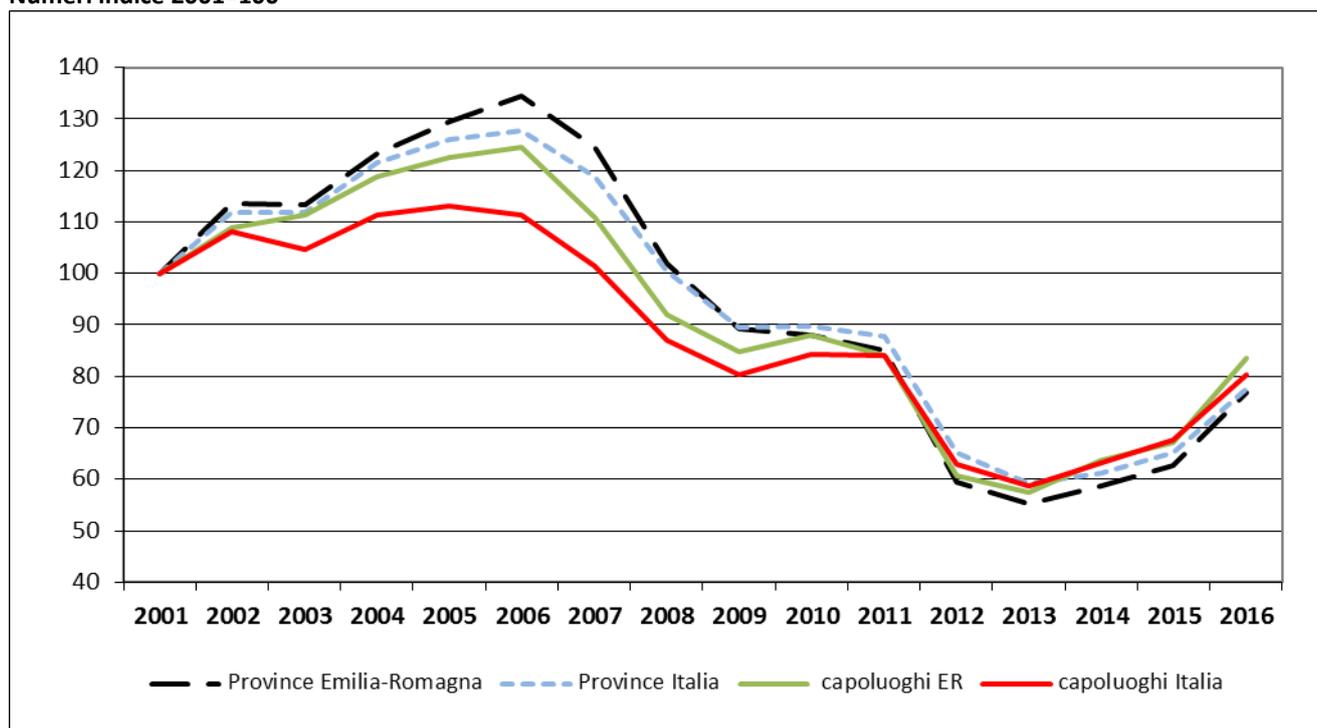


MERCATO IMMOBILIARE 2016: CONFERMATA LA CRESCITA

Il 2016 si è chiuso positivamente per il mercato immobiliare. La conferma arriva dai dati dell’Agenzia delle Entrate, pubblicati nel Rapporto Immobiliare Residenziale 2017, riferiti allo scorso anno. In Italia, con 533.741 transazioni, si è registrato un aumento del 18,9% rispetto al 2015, mentre in Emilia-Romagna le transazioni sono state 45.574, registrando un incremento percentuale del 22,8% rispetto all’anno precedente. Il balzo in avanti del 2016 conferma la nuova fase positiva inaugurata nel 2014 dopo il valore minimo registrato nel 2013, con le compravendite in calo del 59% rispetto al 2006.

Figura A. Transazioni normalizzate residenziali (NTN) in Italia ed Emilia-Romagna per province e comuni capoluogo. Numeri indice 2001=100



Fonte dati: elaborazioni Ervet S.p.A. su banca dati OMI "Compravendite Immobili Residenziali" Agenzia delle Entrate (dati aggiornati 1/3/2017)

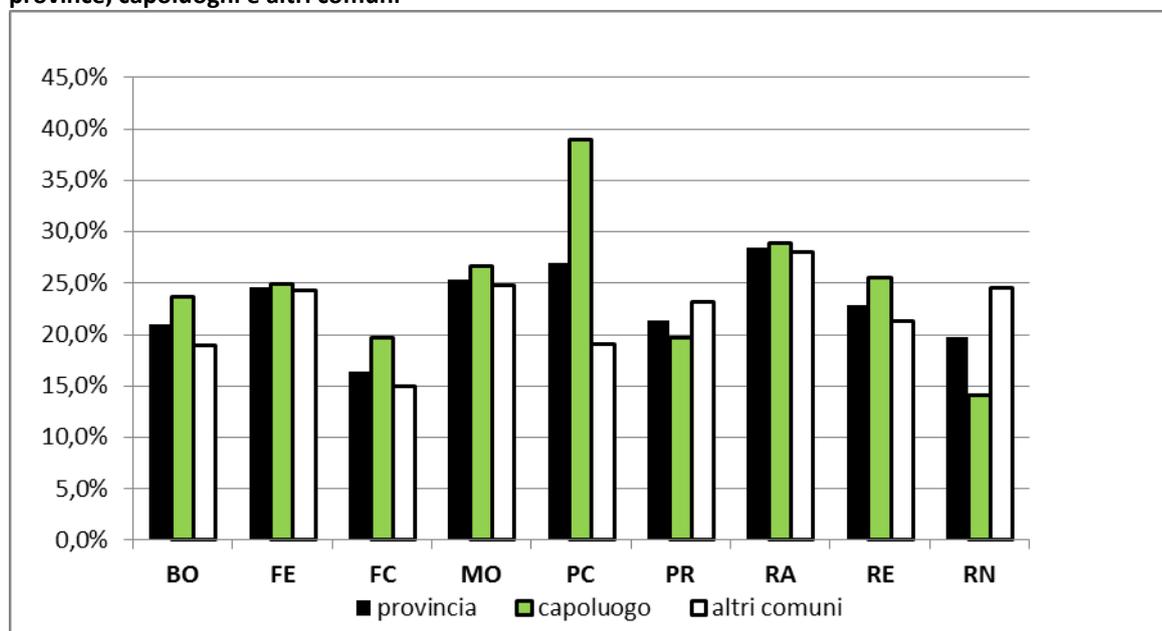
Nota: Il D.lgs. 72/2016 ha introdotto nel Testo Unico Bancario (D.lgs. 1° settembre 1993, n. 385) il Capo I bis e in questo l'articolo 120-sexiesdecies, rubricato Osservatorio del mercato immobiliare, che così recita: "L'Osservatorio del mercato immobiliare istituito presso l'Agenzia delle entrate assicura il controllo statistico sul mercato immobiliare residenziale ed effettua le opportune comunicazioni ai fini dei controlli di vigilanza macro-prudenziale". Questa novità normativa ha richiesto anzitutto di predisporre due distinte note trimestrali rispettivamente per il mercato residenziale e per quello non residenziale. Ciò in quanto con la prima si risponde specificamente alla previsione normativa relativamente al "controllo statistico sul mercato residenziale". Con la seconda si prosegue la produzione statistica sul mercato immobiliare non residenziale. Tale distinzione ha indotto la Direzione Centrale Osservatorio mercato immobiliare e servizi estimativi (DC OMISE) a rivedere anche il format editoriale, asciugando molto il testo e le tabelle presentate, prevedendo un breve commento generale. Più rilevanti sono state le conseguenze delle riflessioni che hanno condotto la DC OMISE ad effettuare una serie di verifiche e di modifiche sulla intera produzione statistica, peraltro già in corso, sia per la disponibilità di nuovi strumenti di elaborazione, sia per la predisposizione dei data-base necessari all'Istat, per la produzione dell'indice dei prezzi delle abitazioni, e al Servizio stabilità finanziaria del Dipartimento economia e statistica della Banca d'Italia, per l'estrazione di dati utili ai fini dei controlli per la vigilanza macro prudenziale. Era di fatto necessario stabilire e garantire un quadro di coerenza stringente tra le diverse e diversificate attività di estrazione, elaborazione e produzione dati. Allo scopo è stata realizzata una accurata verifica di tutto il sistema logico di estrazione dei dati dai diversi archivi amministrativi di Catasto, Pubblicità immobiliare, Registro e OMI." (Agenzia delle

Entrate – OMI “Residenziale-Statistiche I trimestre 2017”, pubblicato 6 giugno 2017, pag. 2). Pertanto con il primo trimestre 2017 prende avvio una nuova serie storica basata su più affinate procedure di estrazione, aggregazione ed elaborazione dei dati. In allegato è consultabile la serie storica ricostruita dal 2004, disponibile al momento solo per il dato Italia.

L’analisi territoriale evidenzia come nel 2016 a livello regionale l’incremento nei comuni capoluogo sia superiore rispetto agli altri comuni (+24,3% in media contro +21,7%, rispettivamente). Tra i capoluoghi si distinguono in particolare Piacenza (+39%), Ravenna (+28,9%) e Modena (+26,6%), mentre incrementi più contenuti si rilevano a Rimini (+14,1%), Forlì-Cesena e Parma (+19,7%).

La macro-area del Nord-est è caratterizzata da incrementi consistenti, pari al 22,4%, con i comuni principali che registrano la maggiore crescita (+23%). A livello nazionale, invece, i valori sono maggiormente omogenei con una crescita leggermente superiore negli altri comuni (+19,1%) rispetto ai capoluoghi (+18,4%).

Figura B. Transazioni normalizzate residenziali. Variazioni percentuali (2016/2015) nell'Emilia-Romagna per province, capoluoghi e altri comuni

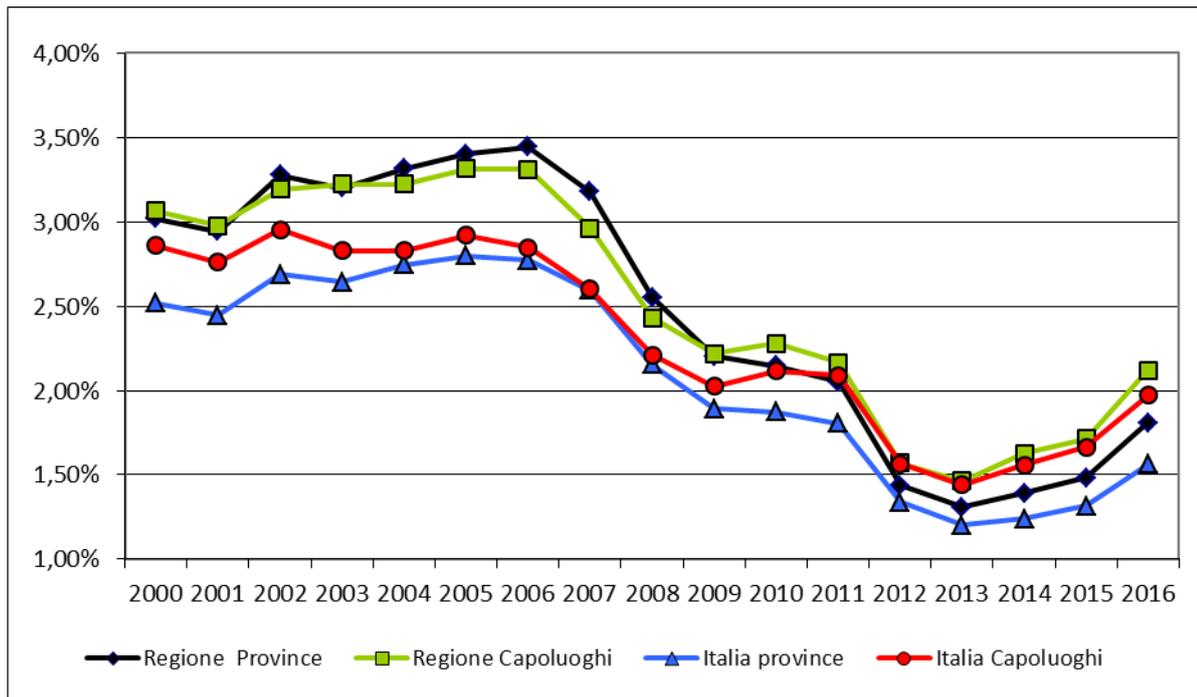


Fonte dati: elaborazioni Ervet S.p.A. su banca dati OMI “Compravendite Immobili Residenziali” Agenzia delle Entrate (dati aggiornati 1/3/2017)

Le compravendite di abitazioni con mutuo ipotecario in Italia risultano 246.182, il 27,3% in più del 2015. Il rialzo delle compravendite assistite da ipoteca è consistente anche in Emilia-Romagna che, con un aumento di oltre il 30% rispetto al 2015, registra uno degli incrementi più significativi. Il Nord-est, sfiorando +29%, figura pertanto essere la macro area con il maggiore incremento percentuale.

Una ulteriore conferma della crescita delle compravendite residenziali arriva dall’indicatore di intensità del mercato immobiliare (IMI), in crescita rispetto al 2015 in tutte le realtà regionali (province e capoluoghi).

Figura C. Andamento dell’indice del mercato immobiliare (IMI) di immobili residenziali in Italia ed Emilia-Romagna per province e comuni capoluoghi



Fonte dati: elaborazioni Ervet S.p.A. su banca dati OMI "Compravendite Immobili Residenziali" Agenzia delle Entrate (dati aggiornati 1/3/2017)

Infine, per quanto riguarda le dimensioni degli alloggi, la tipologia "media" risulta essere quella più dinamica in tutte le province, con oltre il 32% di compravendite sul totale e la sola esclusione di Rimini. Nei capoluoghi, oltre alla classe dimensionale "media", che conta il 31,7% delle transazioni, sono oggetto di numerose transazioni anche le tipologie "piccola" (21,3%) e "medio-piccola" (20,5%).

Un ulteriore elemento di valutazione dell'evoluzione del mercato delle abitazioni è dato dall'indice di *affordability*¹. Tale indice, elaborato in Italia dall'Ufficio Studi Abi, evidenzia per il 2016 un significativo miglioramento. L'indice, così come riportato nel Rapporto Immobiliare 2017 dell'Agenzia delle Entrate, sintetizza l'analisi dei vari fattori (reddito disponibile, prezzi delle case, andamento tassi di interesse sui mutui) che influenzano la possibilità per le famiglie di comprare casa indebitandosi e ne descrive l'andamento. Secondo l'analisi di Abi "in quest'ultimo anno la dinamica positiva è principalmente dovuta ad una forte riduzione del costo dei mutui (che spiega l'80% del miglioramento intervenuto), mentre continua ad essere positivo anche il contributo dovuto al miglioramento del prezzo relativo delle case rispetto al reddito disponibile, anche se è da rilevare la recente crescita delle quotazioni immobiliari. In miglioramento anche gli aspetti distributivi: nel secondo semestre del 2016, la quota di famiglie che dispone di un reddito sufficiente a coprire il costo annuo del mutuo per l'acquisto di una casa è pari al 74%, nuovo massimo storico, superiore di 12 punti percentuali al dato di inizio 2004. Il miglioramento delle condizioni di accesso all'acquisto di una abitazione è risultato piuttosto omogeneo a livello territoriale: la condizione di accessibilità è presente in tutte le regioni ed inoltre sono 17 su 19 le regioni in cui nel 2016 l'indice ha registrato un massimo storico."² L'analisi a livello regionale evidenzia come nel periodo di osservazione, dal 2004 al 2016, l'Emilia-Romagna si colloca costantemente sia nell'area di accessibilità che al di sopra del dato medio nazionale.

¹ L'indice di *affordability* (sostenibilità) esprime l'accessibilità all'acquisto di un'abitazione residenziale da parte di una famiglia, con un focus particolare sulle famiglie con capo giovane che non possiedono una casa di proprietà. E' costruito in modo tale che se l'indice è inferiore allo 0% una famiglia media è ritenuta in grado di acquistare un'abitazione a prezzi di mercato

² Cfr. Comunicato Stampa Agenzia delle Entrate - Abi, del 15/5/2017, in occasione pubblicazione "Rapporto immobiliare residenziale 2017".

Una conferma del miglioramento delle condizioni della domanda di abitazioni arriva anche dal Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia, condotto congiuntamente da Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate, presso 1.507 agenzie immobiliari. L'indagine, condotta con cadenza trimestrale, offre un quadro dell'andamento del mercato residenziale nazionale, sulle attività di compravendita e di locazione, sui prezzi e i canoni nel periodo di riferimento, oltre che sulle prospettive del settore. I risultati nel quarto trimestre 2016 evidenziano un rafforzamento delle condizioni della domanda di abitazioni: il saldo tra le percentuali di risposte che indicano aumento e diminuzione del numero di potenziali acquirenti è più che raddoppiato rispetto alla rilevazione del trimestre precedente (da 4,6 a 12,6 punti percentuali). Il rialzo è risultato più marcato per le aree urbane e metropolitane.

Volgendo uno sguardo al settore non residenziale, si evidenzia a livello regionale uno sviluppo dell'intero comparto con una crescita in tutti i segmenti, con percentuali a due cifre: +16,7% nel produttivo, +21,5% nel commerciale e +16,4% nel terziario. Anche a livello nazionale il settore risulta in crescita in tutti e tre i relativi segmenti: +22,1% nel produttivo, +16,6% nel commerciale, +12,5% nel terziario.

Le convenzioni notarili di compravendita per unità immobiliari rilevate da Istat confermano il momento positivo. Considerando l'intero 2016 in Italia i trasferimenti risultano essere 728.817 +17% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. L'aumento dei trasferimenti di proprietà riguarda tutti i settori: il comparto abitativo in particolare registra 680.836 trasferimenti con un incremento del 16,8% rispetto al 2015. L'incremento per il settore economico sfiora il 20% con 44.079 unità, mentre nel settore ad uso speciale e multiproprietà si registra +8,4%. La macro area con il maggiore ritmo di crescita è il Nord-est (+20,7%) con un incremento per il comparto abitativo superiore al 20%.

In Emilia-Romagna le convenzioni notarili di compravendite nel 2016 sono 59.406 (+20,1% rispetto al 2015). I trasferimenti di unità immobiliari ad uso abitazione ed accessori (+19,7%), assorbono il 93% delle convenzioni rogate, ma l'incremento più consistente si ha nel settore economico (+27,6%).

Tabella 1. Numero di transazioni normalizzate residenziali (NTN) di immobili residenziali in Emilia-Romagna. Province e Capoluoghi.

Provincia	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Piacenza	4.969,21	4.208,09	3.820,02	3.593,55	3.528,87	2.582,71	2.240,12	2.263,74	2.338,22	2.967,69
Parma	7.428,88	6.535,30	5.716,16	5.540,47	5.756,60	3.837,22	3.734,99	3.920,87	3.959,78	4.806,34
Reggio Emilia	8.797,01	6.525,78	5.080,12	5.143,45	5.103,11	3.275,43	3.140,13	3.514,27	3.759,38	4.621,16
Modena	11.495,27	9.507,98	7.995,06	7.575,33	7.113,91	4.835,70	4.527,71	5.257,58	5.519,97	6.916,55
Bologna	16.250,94	13.635,53	12.422,95	12.100,36	11.890,37	8.939,66	8.685,61	9.469,07	10.218,31	12.368,27
Ferrara	6.838,66	5.267,00	4.581,15	4.574,59	4.416,50	2.912,72	2.616,40	2.570,59	2.828,12	3.522,61
Ravenna	7.345,13	5.883,51	5.179,40	5.269,25	4.946,39	3.446,32	3.072,76	3.055,39	3.413,32	4.383,84
Forlì-Cesena	5.655,43	4.900,69	4.576,75	4.644,19	3.986,75	2.855,32	2.517,62	2.544,39	2.780,28	3.236,93
Rimini	4.974,41	3.915,59	3.568,72	3.705,94	3.570,73	2.516,47	2.184,74	2.146,12	2.296,18	2.750,25
Emilia-Romagna	73.754,94	60.379,47	52.940,33	52.147,13	50.313,23	35.201,55	32.720,08	34.742,02	37.113,56	45.573,64
Italia	808.827,07	684.033,65	609.455,50	611.878,02	598.224,09	444.018,01	403.123,81	417.524,00	444.635,94	528.865,13

Capoluogo	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Piacenza	1.609,68	1.408,01	1.395,72	1.231,53	1.211,08	917,18	810,42	859,47	923,44	1.283,60
Parma	3.282,47	2.856,38	2.523,78	2.567,57	2.734,61	1.850,01	1.823,85	2.050,56	2.026,00	2.424,15
Reggio Emilia	2.994,61	2.050,64	1.787,71	1.834,87	1.746,15	1.211,57	1.151,83	1.361,27	1.446,28	1.816,44
Modena	2.374,58	1.961,17	1.926,49	2.043,69	1.851,93	1.316,52	1.243,10	1.516,17	1.621,38	2.053,45
Bologna	5.497,80	4.792,50	4.734,72	4.704,25	4.791,18	3.592,74	3.645,29	4.320,85	4.501,58	5.567,78
Ferrara	2.296,22	1.836,91	1.626,86	1.762,75	1.564,22	1.101,79	992,24	997,92	1.109,52	1.385,92
Ravenna	3.470,54	2.756,75	2.320,74	2.491,39	2.289,35	1.635,82	1.476,31	1.405,47	1.577,25	2.033,61
Forlì	1.498,79	1.390,63	1.241,12	1.393,04	1.118,02	929,63	782,85	807,82	830,44	993,99
Rimini	1.863,32	1.598,00	1.476,49	1.691,13	1.535,27	1.083,46	951,62	986,15	1.050,18	1.197,80
Emilia-Romagna	24.888,01	20.650,99	19.033,63	19.720,22	18.841,81	13.638,72	12.877,51	14.305,68	15.086,07	18.756,74
Italia	227.681,45	195.293,36	180.315,66	189.564,46	188.795,06	141.385,46	132.121,84	141.873,56	152.004,42	180.399,65

Fonte dati: elaborazione Ervet su base dati OMI "Compravendite Immobili Residenziali" Agenzia delle Entrate. (dati pubblicati 01/03/2017). La "Base dati compravendite immobiliari" comprende tutte le unità immobiliari urbane compravendute situate nel territorio nazionale ad eccezione di quelle nei comuni delle province autonome di Trento (n. 221 comuni) e Bolzano (n. 116 comuni), del Veneto (n. 2 comuni), della Lombardia (n. 2 comuni) e del Friuli Venezia Giulia (n. 44 comuni) dove vige il sistema dei libri fondiari (o sistema tavolare) per la pubblicità immobiliare.

Tabella 2. Indicatore di intensità del mercato immobiliare (IMI) di immobili residenziali in Emilia-Romagna. Province e Capoluoghi (valori %)

Provincia	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Piacenza	3,02	2,50	2,23	2,06	2,01	1,47	0,50	1,24	1,28	1,62
Parma	3,08	2,65	2,28	2,19	2,24	1,49	0,50	1,49	1,50	1,81
Reggio Emilia	3,48	2,53	1,94	1,94	1,91	1,23	0,45	1,29	1,38	1,69
Modena	3,25	2,63	2,18	2,05	1,91	1,30	0,48	1,39	1,45	1,82
Bologna	3,06	2,52	2,27	2,20	2,14	1,61	0,85	1,68	1,81	2,19
Ferrara	3,23	2,45	2,10	2,08	2,00	1,32	0,27	1,15	1,26	1,57
Ravenna	3,46	2,72	2,35	2,36	2,19	1,53	0,22	1,32	1,47	1,89
Forlì-Cesena	2,98	2,52	2,31	2,31	1,96	1,41	0,30	1,23	1,33	1,55
Rimini	3,06	2,36	2,11	2,16	2,05	1,45	0,30	1,22	1,30	1,55
Emilia-Romagna	3,18	2,55	2,20	2,15	2,05	1,44	1,31	1,39	1,48	1,81
Italia	2,59	2,15	1,89	1,87	1,80	1,34	1,20	1,24	1,32	1,56
Capoluogo	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Piacenza	2,94	2,54	2,50	2,19	2,15	1,63	1,43	1,51	1,62	2,25
Parma	3,35	2,87	2,51	2,53	2,66	1,80	1,75	1,96	1,93	2,29
Reggio Emilia	3,77	2,54	2,19	2,24	2,12	1,47	1,38	1,63	1,73	2,17
Modena	2,59	2,12	2,06	2,17	1,96	1,39	1,31	1,59	1,70	2,15
Bologna	2,51	2,18	2,14	2,12	2,16	1,62	1,64	1,94	2,02	2,48
Ferrara	3,12	2,47	2,17	2,34	2,06	1,45	1,29	1,30	1,44	1,80
Ravenna	3,67	2,86	2,37	2,52	2,30	1,64	1,32	1,39	1,56	2,00
Forlì	2,69	2,46	2,16	2,40	1,91	1,59	1,46	1,36	1,39	1,66
Rimini	2,53	2,13	1,94	2,19	1,97	1,39	1,20	1,25	1,32	1,50
Emilia-Romagna	2,96	2,43	2,22	2,28	2,17	1,57	1,46	1,63	1,71	2,12
Italia	2,60	2,21	2,03	2,11	2,09	1,57	1,44	1,56	1,67	1,97

Fonte dati: elaborazione Ervet su banca dati OMI "Compravendite Immobili Residenziali" Agenzia delle Entrate (dati aggiornati al 1/3/2017)

Allegato statistico NTN residenziale dal 2004

Trimestre	NTN_Old	Trimestre	NTN_New
I_2004	182.789	I_2004_ricostruito	177.755
II_2004	222.033	II_2004_ricostruito	216.294
III_2004	180.897	III_2004_ricostruito	175.211
IV_2004	242.317	IV_2004_ricostruito	235.554
I_2005	186.110	I_2005_ricostruito	180.984
II_2005	232.811	II_2005_ricostruito	226.793
III_2005	190.084	III_2005_ricostruito	184.110
IV_2005	249.471	IV_2005_ricostruito	242.509
I_2006	204.434	I_2006_ricostruito	198.803
II_2006	235.198	II_2006_ricostruito	229.119
III_2006	179.990	III_2006_ricostruito	174.333
IV_2006	249.685	IV_2006_ricostruito	242.717
I_2007	194.574	I_2007_ricostruito	189.214
II_2007	219.763	II_2007_ricostruito	214.082
III_2007	173.783	III_2007_ricostruito	168.320
IV_2007	220.708	IV_2007_ricostruito	214.548
I_2008	165.536	I_2008_ricostruito	160.976
II_2008	186.998	II_2008_ricostruito	182.164
III_2008	149.253	III_2008_ricostruito	144.562
IV_2008	182.246	IV_2008_ricostruito	177.160
I_2009	136.116	I_2009_ricostruito	132.367
II_2009	163.973	II_2009_ricostruito	159.734
III_2009	132.819	III_2009_ricostruito	128.645
IV_2009	176.547	IV_2009_ricostruito	171.620
1_2010	141.920	1_2010_ricostruito	138.011
2_2010	171.420	2_2010_ricostruito	166.989
3_2010	129.296	3_2010_ricostruito	125.232
4_2010	169.243	4_2010_ricostruito	164.519
1_2011	136.780	1_2011	133.012
2_2011	160.139	2_2011	155.999
3_2011	131.125	3_2011	127.003
4_2011	170.181	4_2011	165.431
1_2012	110.116	1_2012	105.769
2_2012	119.707	2_2012	115.430
3_2012	95.989	3_2012	92.635
4_2012	118.205	4_2012	114.032
1_2013	94.555	1_2013	91.148
2_2013	108.683	2_2013	105.420
3_2013	91.083	3_2013	88.218
4_2013	108.804	4_2013	104.925
1_2014	98.446	1_2014	95.763
2_2014	107.647	2_2014	104.779
3_2014	94.888	3_2014	92.240

segue

Trimestre	NTN_Old	Trimestre	NTN_New
4_2014	116.543	4_2014	113.161
1_2015	95.454	1_2015	92.740
2_2015	116.523	2_2015	113.738
3_2015	105.101	3_2015	102.383
4_2015	127.551	4_2015	127.086
1_2016	115.194	1_2016	112.316
2_2016	143.298	2_2016	140.148
3_2016	123.476	3_2016	120.537
4_2016	146.896	4_2016	143.293
1_2017	124.812	1_2017	121.976

Fonte: Omi – Agenzia delle Entrate Base dati compravendite immobiliari – 6 giugno 2017