

Immobili

I mercati immobiliari regionali: crescita diffusa, ma a più velocità

16 Luglio 2015

Segnali di ripresa nel 2014 per transazioni e finanziamenti, con alcune differenze territoriali. Mediamente, sono stati spesi 171mila euro per l'acquisto di una casa



Mercato nazionale in ripresa, anche se non in maniera omogenea. Questo il quadro che emerge dalle schede regionali pubblicate, come ogni anno, nel sito dell'Agenzia delle Entrate, a completamento del **rapporto immobiliare residenziale** 2015 curato dall'Omi.

Nelle 14 schede, ciascuna dedicata a una o più regioni, vengono analizzati i dati delle abitazioni compravendute nel 2014, con il dettaglio delle province e dei capoluoghi. Il numero di transazioni risulta in crescita in 15 regioni su 19 (il Trentino Alto Adige, dove vige il sistema tavolare, non è oggetto di osservazione).

Il Lazio, che da solo incide per oltre un decimo sul totale delle compravendite, fa segnare un +8,5 per cento. In evidenza anche i risultati di Molise (+10,8), Liguria (+7,8%), Emilia-Romagna (+6,2%) e Toscana (+5,9%). La Lombardia, che rappresenta circa un quinto del mercato italiano, ha registrato una variazione in linea col dato nazionale, +3 per cento. Sul fronte opposto, riportano un calo alcune regioni del centro-sud: Calabria (-7,8%), Abruzzo (-4,2%) e Basilicata (-2,8%) nonché Sardegna (-3,5%) e Valle d'Aosta (-3,0%).

Lazio e Lombardia, oltre a essere le regioni preponderanti per numero di transazioni, si confermano anche le più dinamiche. Sono infatti le uniche regioni nelle quali l'indicatore di Intensità del mercato (Imi), dato dal rapporto tra numero di transazioni normalizzate e stock delle unità immobiliari, supera la soglia di 1,50.

Regione	NTN 2014	Var. % NTN 2013/14	IMI 2014	NTN np 2014	Var. % NTN np 2013/14
Abruzzo	8.443	-4,2	0,97%	448	-2,0
Basilicata	3.115	-2,8	0,87%	105	-8,5
Calabria	10.137	-7,8	0,75%	434	-2,2
Campania	26.187	2,4	0,93%	1.644	-1,1
Emilia Romagna	34.742	6,2	1,39%	1.839	8,3
Friuli Venezia Giulia	9.691	1,1	1,35%	288	-32,0
Lazio	47.698	8,5	1,54%	2.526	6,5

Liguria	15.413	7,8	1,32%	1.014	2,2
Lombardia	83.948	3,0	1,52%	3.500	0,3
Marche	9.090	1,0	1,04%	506	-11,0
Molise	2.154	10,8	0,94%	103	8,5
Piemonte	36.912	2,8	1,33%	1.900	4,0
Puglia	26.254	4,4	1,15%	1.171	0,1
Sardegna	9.427	-3,5	0,94%	430	-11,0
Sicilia	28.687	1,4	0,91%	1.341	-2,9
Toscana	27.056	5,9	1,29%	1.650	6,7

Umbria	5.837	2,1	1,18%	317	-14,0
Valle d'Aosta	1.339	-3,0	1,02%	102	5,4
Veneto	35.206	5,0	1,35%	1.863	5,3
ITALIA	421.336	3,5	1,24%	21.181	1,1

Nel segmento di mercato relativo ai diritti di nuda proprietà, la penisola si presenta divisa esattamente a metà tra regioni con saldo positivo e regioni in rosso. Come nel caso precedente, queste ultime si concentrano per lo più al Centro-Sud, con l'eccezione del Friuli Venezia Giulia, dove il mercato ha perso quasi un terzo rispetto ai livelli dello scorso anno.

Il fatturato

L'Omi stima che nel 2014 la compravendita di abitazioni abbia prodotto un fatturato di oltre 72 miliardi euro, di cui più del 50% nelle sole regioni del Nord. Notevole anche l'incidenza del Lazio, il cui peso rispetto alle compravendite passa dall'11 al 15 per cento.

Mediamente si sono spesi 171mila euro per l'acquisto di una casa. Nel Lazio, il costo è stato di quasi 250mila euro a immobile mentre, all'altro estremo, la spesa media della Calabria è stata di poco inferiore a 84mila euro.

Le variazioni osservate sono analoghe a quelle dei volumi di compravendita. Unica eccezione il Piemonte, dove il fatturato cala in quanto il lieve rialzo delle transazioni non ha compensato la marcata riduzione dei prezzi delle abitazioni.

I mutui

Anno 2014 Area	Tasso medio 2014	Differenza tasso medio 2013/2014	Durata media 2014 anni	Differenza durata media 2013/2014 mesi	Rata media mensile 2014 in euro	Var. % Rata media 2013/2014
Abruzzo	3,64%	-0,60	21,0	-0,3	561	-7,4
Basilicata	3,84%	-0,68	19,9	-0,5	552	-9,1
Calabria	3,90%	-0,66	20,4	-0,2	538	-8,2
Campania	3,74%	-0,60	22,8	0,3	657	-8,4
Emilia Romagna	3,20%	-0,52	21,7	-0,2	614	-7,4
Friuli Venezia Giulia	3,36%	-0,75	21,9	0,1	553	-9,7

Lazio	3,78%	-0,57	23,8	0,1	787	-7,4
Liguria	3,28%	-0,57	21,9	-0,2	630	-10,3
Lombardia	3,15%	-0,49	23,2	0,0	639	-7,3
Marche	3,42%	-0,55	22,0	0,1	590	-7,7
Molise	3,60%	-0,57	20,8	0,2	513	-8,6
Piemonte	3,35%	-0,51	22,2	0,1	558	-7,6
Puglia	3,73%	-0,64	22,2	0,0	553	-8,3
Sardegna	3,49%	-0,84	23,3	0,0	556	-7,5
Sicilia	3,57%	-0,55	21,9	0,2	580	-6,5

Toscana	3,50%	-0,55	23,0	0,0	667	-7,5
Umbria	3,60%	-0,54	22,0	-0,4	545	-8,4
Valle d'Aosta	2,94%	-0,55	23,6	-0,1	605	-15,2
Veneto	3,11%	-0,51	22,1	-0,1	595	-6,7
ITALIA	3,40%	-0,55	22,6	0,0	631	-7,5

I dati sugli acquisti di abitazioni assistiti da ipoteca mostrano una crescita diffusa in tutto il Paese.

In Lazio e in Lombardia, le transazioni finanziate con mutuo sono aumentate, rispettivamente, del 10,2% e del 14,2%, più o meno in linea con il dato nazionale. Gli incrementi più elevati, oltre il 30%, si sono registrati in Molise e Valle d'Aosta, dove le dimensioni del mercato risultano tuttavia esigue.

Il livello di ricorso al credito si presenta d'altra parte piuttosto diverso tra le regioni. Dei circa 19 miliardi di finanziamenti erogati nel 2014, oltre la metà sono confluiti in Lombardia, Lazio e Veneto. Notevoli anche le quote assorbite da Toscana ed Emilia Romagna, che insieme coprono un ulteriore 20% del mercato.

L'incidenza dei mutui sulle compravendite di abitazioni effettuate da persone fisiche risulta mediamente più elevata nelle regioni del Nord. I valori estremi si registrano in Friuli Venezia Giulia (51,5%) e Calabria (19,8%).

Anche i dati sui tassi confermano l'esistenza di una pluralità di mercati. Ai prestiti concessi in Calabria si è in media applicato un tasso d'interesse iniziale del 3,90%, quasi un punto percentuale in più rispetto alla Valle d'Aosta (2,94%). Il divario tra le due regioni si è tuttavia assottigliato rispetto allo scorso anno, stante il maggiore calo registrato in Calabria (-0,66 contro 0,55 della

Valle d'Aosta).

Al Lazio va il primato sia della durata media più lunga del mutuo, quasi 24 anni, sia quello della rata più elevata, 787 euro, a fronte di una media nazionale pari, rispettivamente, a 22,6 anni e 631 euro.

di

Saverio Serafini

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/dal-catasto/articolo/mercati-immobiliari-regionali-crescita-diffusa-ma-piu-velocita>