



Venerdì 15/03/2013

## **Mercato immobiliare: i dati 2012 su compravendite e quotazioni**

A cura di: *FiscoOggi*

Dal confronto tra il volume di trasferimenti avvenuti nel quarto trimestre e quello registrato nello stesso periodo dell'anno scorso emerge una flessione pari al 29,6 per cento.

È disponibile in Rete la nota trimestrale dell'Osservatorio del mercato immobiliare, che riassume il trend sui volumi di compravendite registrato lo scorso anno nel settore degli immobili, con particolare riguardo all'andamento del quarto trimestre 2012 e alle quotazioni del secondo semestre dello stesso anno, per gli immobili di tutti i comuni italiani.

I dati sono stati presentati questa mattina a Roma, in conferenza stampa, presso la sede centrale dell'Agenzia delle Entrate. Ha introdotto i lavori il vicedirettore Gabriella Alemanno. Sono seguiti gli interventi di Caterina Andreussi, responsabile dell'area Osservatorio mercato immobiliare, e Maurizio Festa, responsabile dell'ufficio Statistiche e studi mercato immobiliare. A trarre le conclusioni, Gianni Guerrieri, direttore centrale Osservatorio mercato immobiliare e Servizi estimativi.

Lo studio sull'andamento nazionale dei mercati immobiliari, la cui diffusione è iniziata nel 2003 ed è proseguita con cadenza trimestrale, contiene i dati desunti dalle note di trascrizione degli atti di compravendita registrati presso gli uffici di Pubblicità immobiliare. Precisamente, i dati si riferiscono al numero delle transazioni normalizzate (Ntn); ciò significa che se di un'unità immobiliare è compravenduta una frazione di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni.

L'analisi dei dati dell'intero anno rivela un calo generalizzato in tutti i settori: residenziale, terziario, commerciale e produttivo. Le unità immobiliari compravendute sull'intero territorio nazionale (ad eccezione delle province di Bolzano, Trento, Gorizia e Trieste, perché il Catasto e gli uffici di Pubblicità immobiliare sono gestiti localmente) sono state 993.339; quasi 330mila unità in meno rispetto al 2011, che corrisponde a una flessione su base annua (2012 su 2011) del 24,8 per cento. Nel caso specifico del quarto trimestre 2012, la variazione percentuale del volume di compravendite per l'intero settore, se confrontato con lo stesso periodo dell'anno precedente, risulta essere pari al -29,6%. Ciò rappresenta la maggiore contrazione registrata dal 2004 in termini di tasso tendenziale annuo.

Rispetto alle aree territoriali, il Centro e il Nord perdono rispettivamente il 31,9% e il 31,7% delle transazioni e il Sud presenta una contrazione del 27,4%.

Nella seconda metà dell'anno, le quotazioni medie delle abitazioni nelle dodici città con più abitanti sono tutte in diminuzione, con l'unica eccezione del lieve aumento riscontrato a Verona. Le quotazioni medie più



elevate nel secondo semestre 2012, oltre 3.000 €/m<sup>2</sup>, si registrano a Bologna, Roma e Firenze, seguite a breve distanza da Milano, mentre le quotazioni più basse si registrano a Palermo e Catania.

Interessante risulta essere anche il dato relativo alle compravendite del diritto di nuda proprietà sulle abitazioni. Anche in questo caso, il 2012 ha visto un calo delle compravendite del 23,4%, mentre nel quarto trimestre il calo registrato rispetto all'analogo trimestre del 2011 è pari al 31,4%, con risultati pressoché simili fra comuni capoluogo e comuni minori.

In ultimo, ma non meno importante, il dato significativo sui mutui ipotecari per l'acquisto di abitazioni. Nel 2012, le compravendite che sono state concluse facendo ricorso a un mutuo con iscrizione di ipoteca a garanzia del credito hanno subito una variazione del -38,6% rispetto al 2011.

Fabio Schiboni

*Fonte: [www.nuovofiscooggi.it](http://www.nuovofiscooggi.it)*