

Immobili. Rapporto Entrate-Abi: Lombardia in testa per transazioni - Tasso medio dei mutui al 2,31%

Casa, boom delle compravendite

Mercato residenziale in crescita del 18,9% - Acquisti per 89 miliardi nel 2016

Giovanni Parente

ROMA

La crisi sembra davvero alle spalle. Le **compravendite di abitazioni** nel 2016 hanno fatto registrare un incremento molto più deciso rispetto alle prime inversioni di tendenza targate 2015 e 2014. Lo scorso anno, infatti, sono passate di "mano" 533.741 unità immobiliari relativamente al **mercato residenziale** (il dato comprende tutta Italia ad eccezione delle province di Trento e Bolzano). In termini percentuali significa un incremento del 18,9% rispetto ai dodici mesi precedenti, mentre complessivamente il valore delle compravendite è passato da 76 a 89 miliardi di euro (+17,4%). È quanto emerge dal «Rapporto immobiliare 2017 - Il settore residenziale» realizzato dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle Entrate in collaborazione con l'Abi e presentato ieri a Roma.

A livello territoriale si registrano (almeno) due velocità. La spinta alle transazioni sul merca-

to residenziale è più sostenuta nelle aree centro-settentrionali. La Lombardia da sola rappresenta circa un quinto dell'intero mercato nazionale per compravendite (oltre 111mila) e ha conosciuto una crescita del 21,4 per cento. Mentre l'incremento viaggia a ritmi percentuali più lenti nelle regioni meridionali della penisola e in particolare modo in Calabria (+10,8%) e Molise (+7,8%).

Ma dietro il dinamismo del mercato residenziale c'è anche un andamento crescente nel ricorso (e all'erogazione) dei finanziamenti dagli istituti di credito. Gli acquisti di abitazioni "sostenuti" da un **mutuo** sono stati 246.182, con un incremento pari al 27,3% rispetto ai 193.350 del 2015. La quota media del capitale erogato si attesta intorno ai 120mila euro.

Anche in questa circostanza, però, lo scenario presenta differenze a livello territoriale. Mentre si registra un calo al Sud e nelle Isole (quasi 3mila euro in meno), nelle aree del Nord il capitale me-

dio erogato cresce di 1.600 euro, al Centro il rialzo è in linea con il dato nazionale (+400 euro rispetto al 2015). E proprio nei capoluoghi delle regioni centrali si arriva a toccare il capitale unitario massimo con 153mila euro.

Sempre con riferimento ai mutui va segnalata l'ulteriore erosione del tasso di interesse medio che scende al 2,31% con una limatura di 0,44 punti percentuali sull'anno precedente. La durata media del mutuo è di 22,5 anni. Per quanto riguarda, invece, il piano di "rientro" la rata mensile media passa da 592 a 570 euro.

E questo andamento produce un effetto anche sull'indice di **affordability** elaborato dall'ufficio studi Abi che sintetizza i vari fattori (reddito disponibile, prezzi delle case, andamento, tassi di interesse sui mutui) relativi alle possibilità per le famiglie di comprare casa indebitandosi. Indice che nel secondo semestre del 2016 ha raggiunto il nuovo massimo storico e che a marzo 2017, secondo le prime proiezioni mensi-

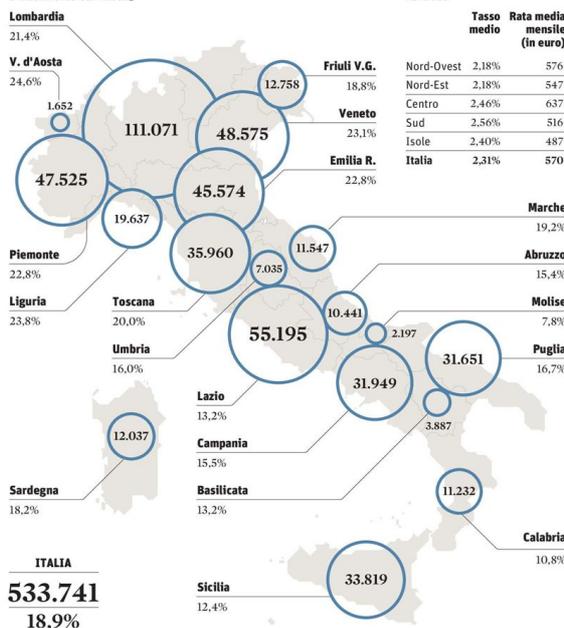
li, si è stabilizzato sui valori della fine dello scorso anno.

Il rapporto immobiliare affronta anche il capitolo **locazioni**. Nel 2016 i nuovi contratti di affitto sono stati 1.690.520 (+1,3%). Le case concesse a inquilini sono state circa il 5,6% dello stock potenziale, al netto delle abitazioni principali. La superficie media è di circa 92 metri quadrati mentre il canone medio annuo è di 60,7 euro al metro quadrato (+0,3%).

La fotografia aggiornata

L'ANDAMENTO SUL TERRITORIO

Le compravendite di abitazioni nel 2016 e il confronto con il 2015



I MUTUI CONCESSI

Il tasso medio e la rata media nel 2016

	Tasso medio	Rata media mensile (in euro)
Nord-Ovest	2,18%	576
Nord-Est	2,18%	547
Centro	2,46%	637
Sud	2,56%	516
Isole	2,40%	487
Italia	2,31%	570

Nota: Non sono considerati i dati delle province autonome di Trento e Bolzano, dove il catasto e la pubblicità immobiliare sono gestiti localmente. Fonte: rapporto immobiliare 2017 sul residenziale Entrate-Abi



Peso: 26%