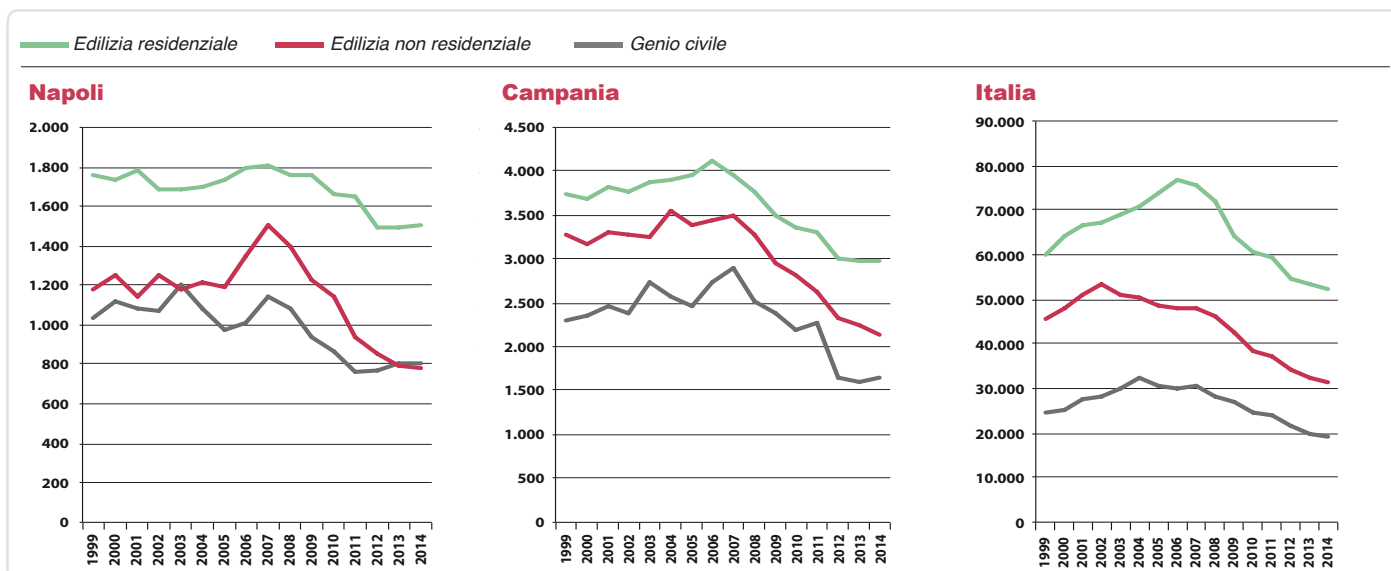


## Focus Patrimonio edilizio, dinamiche immobiliari e fiscali

### Primi e modesti segnali di ripresa per un mercato immobiliare, ridotto da una crisi pesantissima, e gravato da una crescente tassazione immobiliare

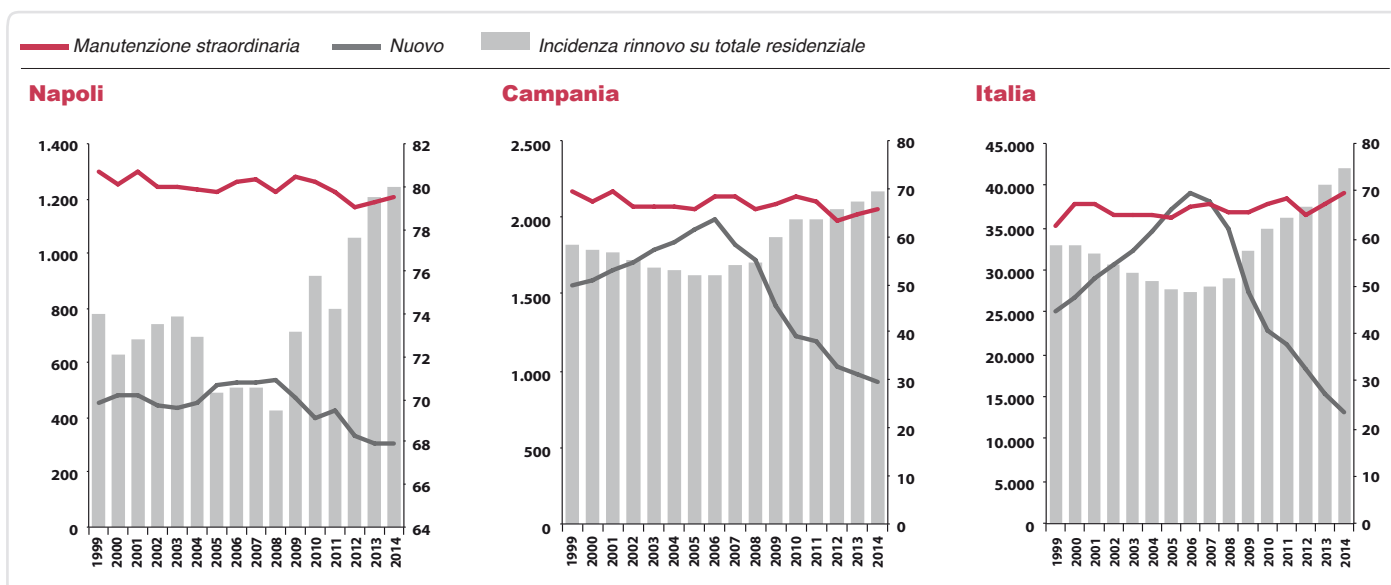
**Il ruolo dell'edilizia nella crisi delle costruzioni** Nel 2014 la crisi del settore delle costruzioni regionale mostra segnali di allentamento. Pur essendo ben lontani dal poter affermare che la crisi è passata, sono osservabili segnali in controtendenza che, con entità differente, caratterizzano i diversi segmenti del mercato. Tutta l'edilizia, è stata particolarmente penalizzata dalla crisi: quella residenziale, che rappresenta il 44% del mercato, ha perso il 28% dall'anno di massima espansione (il 2006) quella non residenziale, pari ad un altro 30%, si è ridotta del 39% dal 2007. Complessivamente dunque la quota principale della spesa degli investimenti in costruzioni ha visto sottratto un terzo del mercato negli ultimi sette anni. Nello stesso periodo anche le infrastrutture, cui spetta il rimanente 24% del totale, hanno subito una riduzione anche più importante, pari al -43% rispetto al 2007. In provincia di Napoli, dove si concentra circa il 44% dell'attività edilizia regionale, gli investimenti nel settore edilizio, similmente al dato regionale, sono scesi del 30% rispetto ai livelli di massima espansione (raggiunti in provincia nel 2006), mentre per le opere infrastrutturali il calo è stato più contenuto, sebbene importante, rispetto alle altre province (-30% dal 2007). Le curve degli investimenti mostrano dal 2014 un tendenziale allentamento della fase più acuta della recessione, soprattutto grazie ad una ripresa dell'attività di investimento nel settore delle infrastrutture, grazie ai lavori sulla rete metro-ferro-tramviaria, ferroviaria e stradale, ma anche al settore abitativo, che in regione ha smesso di ridursi (-0,4%) e in provincia è tornato persino a crescere (+1,4%).

#### GLI INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI - VALORI A PREZZI COSTANTI 2005 (Milioni di euro)



Fonte: elaborazioni e stime CRESME/Si - aggiornamento novembre 2014

#### GLI INVESTIMENTI RESIDENZIALI - NUOVO E MANUTENZIONE STRAORDINARIA A CONFRONTO VALORI A PREZZI COSTANTI 2005 (Milioni di euro)



Fonte: elaborazioni e stime CRESME/Si - aggiornamento novembre 2014

## EDIFICI SECONDO IL CENSIMENTO 2011

	Utilizzati		Non utilizzati		TOTALE
	Residenziali	Non resid.	Residenziali	Non resid.	
Com. di Napoli	40.755	8.525	1.087	25	50.392
Prov. di Napoli	292.920	37.306	13.668	109	344.003
Campania	892.308	98.027	62.277	581	1.053.193
Italia	12.187.698	1.576.159	743.435	8.503	14.515.795
<b>Composizione %</b>					
Com. di Napoli	80,9	16,9	2,2	0,0	100,0
Prov. di Napoli	85,2	10,8	4,0	0,0	100,0
Campania	84,7	9,3	5,9	0,1	100,0
Italia	84,0	10,9	5,1	0,1	100,0

Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat - Censimento 2011

## ABITAZIONI SECONDO IL CENSIMENTO 2011

	TOTALE	Occupate da residenti	% occupate su totale
Comune di Napoli	361.966	347.470	96,0
Provincia di Napoli	1.170.535	1.041.100	88,9
Campania	2.444.484	2.026.156	82,9
Italia	31.208.161	24.135.177	77,3

Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat - Censimento 2011

Discorso a parte per il mercato provinciale, dove un tessuto urbano già densamente costruito ha lasciato maggiori ambiti di crescita al rinnovo residenziale, riservando ai nuovi investimenti meno del 30% del totale anche nella fase di massima espansione, percentuale scesa al 20% nel periodo più recente. L'attività edilizia di nuova costruzione e la relativa attività di mantenere in buono stato il patrimonio edilizio esistente si ripercuotono sullo stock immobiliare residenziale che, in base al Censimento 2011, è quantificato in 892mila edifici in Regione, di cui 292mila nel territorio della provincia di Napoli. Di questi poco più di 40mila ricadono del territorio comunale. Rispetto allo stock immobiliare complessivo, quello residenziale ne rappresenta poco meno dell'85%, percentuale che supera l'85% in provincia, mentre scende a poco più dell'80% nel territorio comunale napoletano. Questo significa che se in regione e in provincia, così come nella media nazionale, una percentuale compresa tra il 9% e l'11% dello stock edilizio è destinato ad usi non residenziali, a Napoli tale quota sfiora il 17%.

Un'altra peculiarità del nostro territorio è l'incidenza di edifici non utilizzati. Nella media nazionale sono pari al 5% del totale in regione salgono al 6%, mentre in provincia scendono al 4%, per raggiungere il valore più basso nel comune di Napoli, dove sono poco più del 2% dello stock edilizio complessivo.

A questi edifici corrispondono 2,4 milioni di abitazioni in Regione, di cui 1,2 milioni in provincia di Napoli, ripartite tra le 361mila del comune e le restanti che insistono nelle altre città della provincia. L'83% del totale risulta, in base alle osservanze censuarie, occupato da residenti, una percentuale ben superiore rispetto alla media nazionale, ma che raggiunge livelli assai più alti scendendo a livello provinciale e ancora più a livello comunale: in città di Napoli solo il 4% delle abitazioni risulta non essere occupato da residenti.

## ABITAZIONI OCCUPATE PER FORMA GIURIDICA DEL PROPRIETARIO

VALORI ASSOLUTI AL CENSIMENTO 2011

	Persona fisica	Impresa o società	Coop. edilizia	Stato, regione, provincia	Ente previdenziale	IACP o azienda per il territorio	Altro	Tutte le voci
Com. di Napoli	296.325	5.300	641	19.054	1.050	19.930	5.170	347.470
Prov. di Napoli	942.443	10.587	1.984	37.630	1.845	35.264	11.347	1.041.100
Campania	1.874.131	18.252	3.485	47.989	2.368	61.443	18.488	2.026.156
Italia	22.518.653	367.868	74.305	306.838	41.322	645.230	180.959	24.135.177
<b>Composizione %</b>								
Com. di Napoli	85,3	1,5	0,2	5,5	0,3	5,7	1,5	100,0
Prov. di Napoli	90,5	1,0	0,2	3,6	0,2	3,4	1,1	100,0
Campania	92,5	0,9	0,2	2,4	0,1	3,0	0,9	100,0
Italia	93,3	1,5	0,3	1,3	0,2	2,7	0,7	100,0

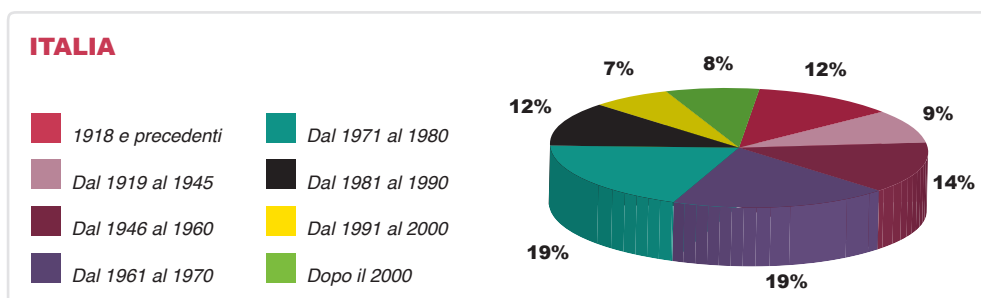
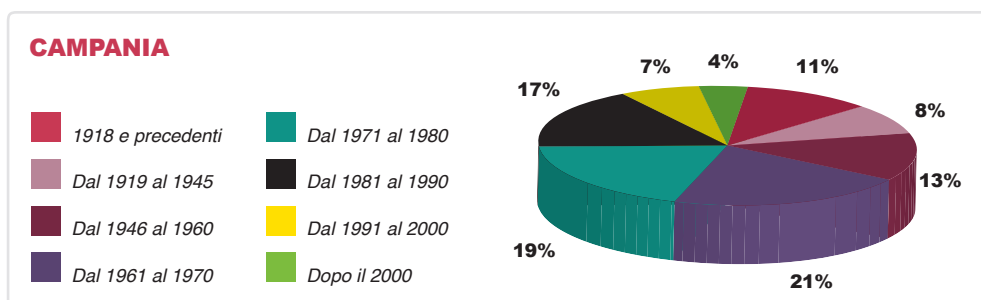
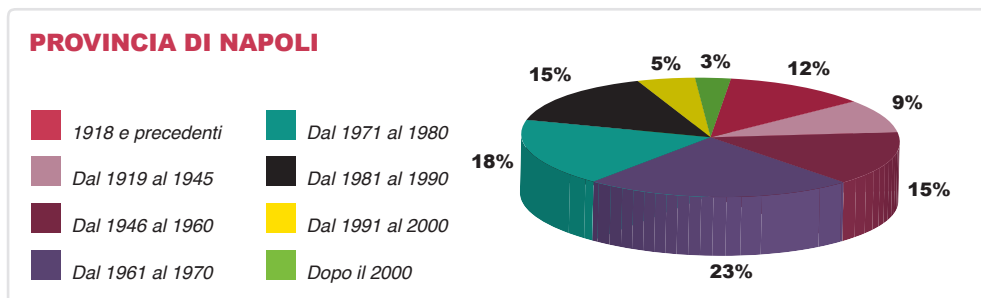
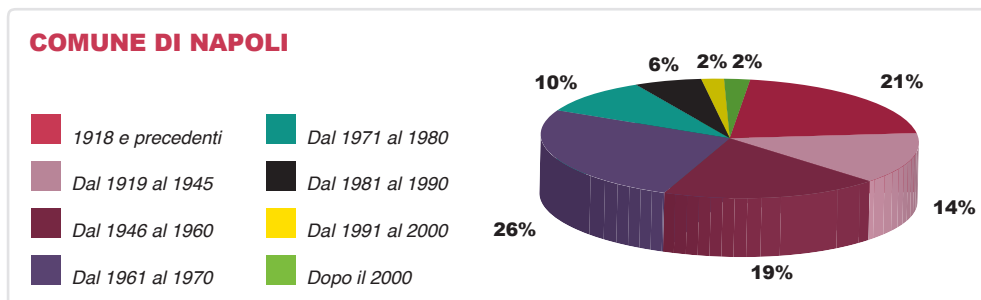
Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat - Censimento 2011

**Edifici e abitazioni: quantità e caratteristiche** Il settore residenziale, come primo mercato di riferimento, assume un ruolo fondamentale nel delineare il nuovo ciclo del mercato delle costruzioni. Un mercato che è oggi non solo drasticamente ridimensionato, ma anche profondamente trasformato. Basti osservare che in regione, alla fine degli anni '90 la nuova costruzione rappresentava più del 40% degli investimenti residenziali complessivi, nella massima fase di espansione del settore, grazie al boom immobiliare, è arrivata quasi al 50%, mentre oggi è pari a poco più del 30%. Si tratta di percentuali non distanti da quelle che descrivono il trend nazionale, dove è però osservabile una crescita più accentuata della nuova produzione nella fase espansiva, arrivata a superare il 50% del totale, e una più intensa riduzione nella fase successiva, quando i nuovi investimenti sono scesi sotto il 30% del totale della spesa destinato al settore residenziale.

Per caratterizzare ulteriormente lo stock immobiliare residenziale va osservata la ripartizione dello stock in base alla forma giuridica del proprietario. In Regione quasi 1,9 milioni di abitazioni occupate è di proprietà di una persona fisica, ovvero il 92,5% del totale. Una percentuale solo leggermente inferiore alla media nazionale, attestata sul 93,3%, ma superiore a quella osservabile in provincia di Napoli: nel territorio partenopeo si attesta sul 90,5%, e scende all'85% nel solo comune di Napoli, a motivo di una maggiore presenza, in entrambi gli ambiti territoriali, di abitazioni pubbliche: sommando quelle di proprietà di Stato, Regioni e Province, con quelle delle varie Aziende territoriali per la casa, si osserva in provincia di Napoli una quota pari al 7%, contro il 5,4% della media regionale e il 4% di quella nazionale. Nel comune di Napoli, inoltre, il peso di questa componente dello stock abitativo supera l'11%, ovvero quasi 20mila abitazioni di proprietà degli ex IACP e altre 19mila dello Stato, regione Campania o Provincia di Napoli.

Come si è visto una peculiarità del recente ciclo edilizio, e destinata a caratterizzare anche il prossimo, è la forte incidenza dell'attività di rinnovo del patrimonio esistente.

### EDIFICI AD USO ABITATIVO PER EPOCA DI COSTRUZIONE COMPOSIZIONE %



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat - Censimento 2011

Gli ultimi 10 anni infatti, hanno anche espresso una diffusa attività di rinnovo, in notevole crescita rispetto al decennio precedente. A confermare, e sollecitare, l'impiego delle risorse nella riqualificazione immobiliare da parte delle famiglie vi sono diversi fattori: la vetustà del patrimonio edilizio e l'obsolescenza delle sue componenti; la personalizzazione di un'abitazione appena acquistata (si ricorda che il volume delle compravendite negli anni 2000 è stato elevatissimo); l'adeguamento alle normative europee in alcuni settori (impianti elettrici, di riscaldamento, etc.); il breve ciclo di vita degli impianti di climatizzazione; ma anche l'aumento dei prezzi delle case che ha indotto non poche famiglie ad "accontentarsi" della propria intervenendo con episodi di ristrutturazione e/o abbellimento. E da ultimo le politiche incentivanti l'attività di rinnovo, generico (41%-36%-50%) o finalizzato al risparmio energetico (55%-65%).

Per quanto riguarda l'elemento, della vetustà del patrimonio, i dati del Censimento 2011 rivelano che in Campania più del 53% degli edifici residenziali ha più di 40 anni più, non distante dalla media nazionale, attestata sul 53,7%.

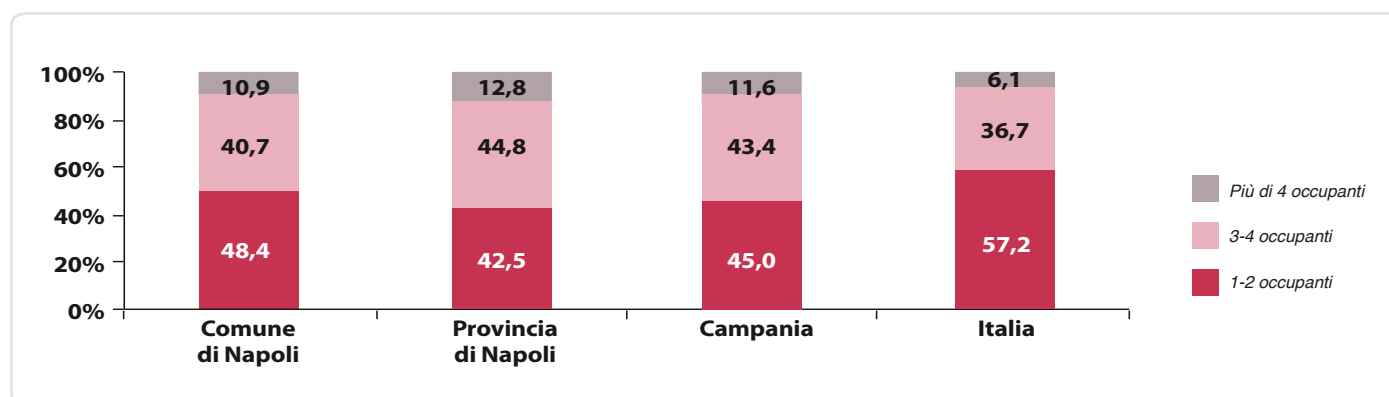
La medesima quota sale invece al 59% in Provincia di Napoli, e raggiunge il livello davvero eccezionale dell'80% nel Comune di Napoli, dove di conseguenza è assai rilevante la quota degli edifici degradati. Non solo dunque una ingente quota di edifici da ristrutturare in quanto vetusti, ma anche perché antecedenti all'entrata in vigore della normativa antisismica. Si tratta di un patrimonio quantificato in 1,3 milioni di abitazioni in Regione, di cui 691mila solo nella provincia all'interno dei quali circa la metà ricadenti nel territorio comunale di Napoli (390mila abitazioni).

Da questi primi indicatori sono già emerse alcune importanti peculiarità del territorio regionale e, al suo interno, di quello provinciale, caratterizzato da una forte incidenza della proprietà pubblica e di edifici con oltre 40 anni di vita, in stato di manutenzione alquanto deficitario.

Un altro aspetto che concorre a definire una qualità dell'edificato è quello dell'affollamento. La distribuzione delle abitazioni per numero di occupanti rivela che nella media nazionale il 57,2% ha meno di tre occupanti, il 36,7% tra tre e quattro, il restante 6% più di quattro. In Regione emerge con evidenza la maggiore presenza di abitazioni con più di 3 occupanti: ne risultano censite un 1.113.578, ovvero il 55%, 12 punti percentuali in più rispetto alla media nazionale. In provincia di Napoli si riduce ulteriormente la quota di abitazioni con uno o due abitanti, pari al 42,5%, mentre sono quasi 560mila le abitazioni con almeno tre occupanti, ovvero il 58% del totale. Questo fenomeno dell'affollamento caratterizza maggiormente il territorio dei comuni più piccoli della provincia, dove maggiormente si concentrano aree di degrado abitativo. Nel comune di Napoli infatti sale al 48% la quota di abitazioni con uno o due abitanti, assai inferiore alla media nazionale, ma molto più importante rispetto agli altri territori di interesse.

Ne consegue una incidenza delle abitazioni con maggior numero di occupanti inferiore alla media regionale e provinciale, 10,9% contro il 12,8% dell'intera provincia e il 12% della regione, sebbene rimanga un valore pari al doppio di quello medio italiano.

### ABITAZIONI PER OCCUPANTI



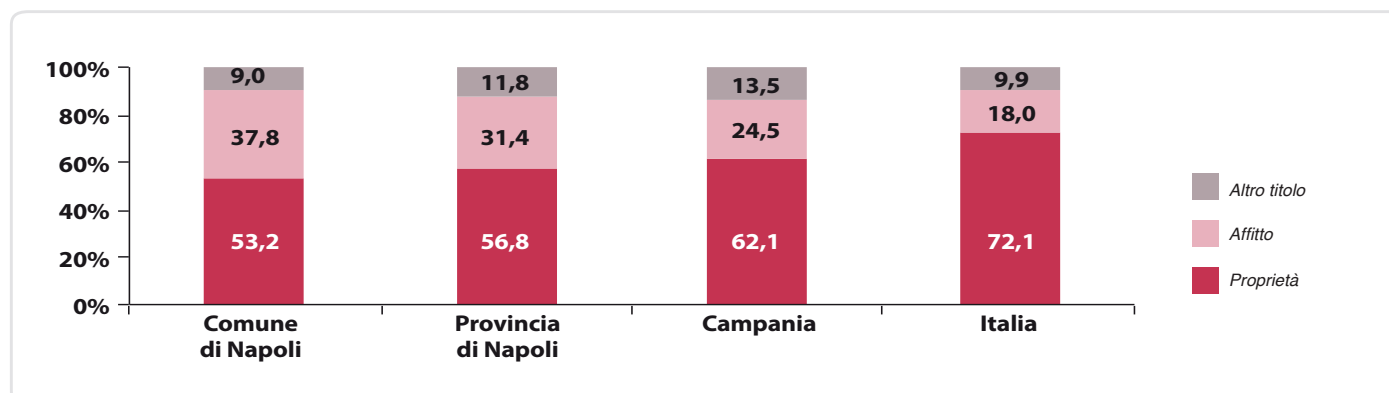
Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat - Censimento 2011

Passando dalle abitazioni alle famiglie, delle oltre 2mila censite in regione (2.045.229), il 62% risulta essere proprietario dell'abitazione. In Italia tale percentuale è pari al 72%, e corrisponde a 17,6 milioni di famiglie sui 24,4 milioni complessivi. In provincia di Napoli la presenza di famiglie proprietarie dell'abitazione scende al 56,8%, ovvero 594mila famiglie su poco più di un milione. Nel comune di Napoli tale quota, pur rimanendo superiore alla media nazionale e regionale, scende al 53%. Nei territori campani è invece assai più rilevante il fenomeno delle famiglie che risiedono in abitazioni in affitto: se nella media italiana il 18% delle famiglie non possiede la casa in cui risiede, in regione tale quota sale al 24,5%. Si tratta dunque di 50 mila famiglie, di cui 329mila nella sola provincia di Napoli. In questo territorio la quota dell'affitto rappresenta il 31,4% del totale, e a Napoli città arriva al 37,8%, con la presenza di 132mila famiglie in affitto.

La quota residuale, che comprende forme diverse di occupazione come ad esempio il comodato, è abbastanza rilevante nei nostri territori, attestandosi al 13,5% in Regione e 11,8% in provincia, contro un indice inferiore al 10% osservato nella media nazionale. A Napoli invece il dato censuario rileva un valore inferiore a tutti gli altri indici.

Anche nel confronto con altri territori nonché nell'intervallo intercensuario è evidente, come già osservato, la forte incidenza in regione delle famiglie che risiedono in alloggi in affitto. In nessuna altra regione italiana raggiunge il livello della Campania, solo in altre quattro regioni supera il 20%, ma nessuna di queste è al meridione.

### FAMIGLIE PER TITOLO DI GODIMENTO DELL'ABITAZIONE



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat - Censimento 2011

## NUMERO DI FAMIGLIE IN ABITAZIONE IN EDIFICI RESIDENZIALI PER TITOLO DI GODIMENTO Censimenti a confronto - VALORI

	PROPRIETÀ		AFFITTO		ALTRO TITOLO	
	2001	2011	2001	2011	2001	2011
Piemonte	68,0	69,8	24,2	22,1	7,8	8,1
Valle d'Aosta	65,7	65,8	23,3	22,6	10,9	11,6
Liguria	68,8	69,3	23,8	22,3	7,4	8,4
Lombardia	71,0	74,0	21,7	18,7	7,3	7,3
Trentino Alto Adige	73,2	71,4	20,0	21,6	6,9	6,9
Veneto	75,7	76,1	17,1	16,6	7,2	7,3
Friuli Venezia Giulia	76,5	77,0	17,5	16,4	6,0	6,6
Emilia-Romagna	71,6	71,5	19,7	19,4	8,7	9,0
Toscana	74,4	73,9	17,0	16,6	8,6	9,5
Umbria	76,5	74,1	13,9	14,6	9,6	11,3
Marche	76,7	76,2	14,2	14,1	9,1	9,7
Lazio	70,0	72,1	21,6	17,2	8,4	10,7
Abruzzo	75,9	75,4	13,8	12,5	10,4	12,1
Molise	78,8	77,2	11,0	10,9	10,2	11,9
<b>Campania</b>	<b>62,0</b>	<b>62,1</b>	<b>27,6</b>	<b>24,5</b>	<b>10,5</b>	<b>13,5</b>
Puglia	73,7	74,2	18,5	16,1	7,8	9,7
Basilicata	74,5	74,3	14,5	11,9	11,0	13,8
Calabria	73,2	70,1	14,9	13,7	12,0	16,2
Sicilia	70,5	70,3	17,7	15,1	11,8	14,6
Sardegna	78,2	77,3	14,3	12,5	7,4	10,2
<b>ITALIA</b>	<b>71,4</b>	<b>72,1</b>	<b>20,0</b>	<b>18,0</b>	<b>8,6</b>	<b>9,9</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat - Censimenti 2001 e 2011

(4,12 in regione e 3,93 a Napoli, contro il 4,25 del dato nazionale) e superiori se il raffronto viene fatto guardando al numero di occupanti per stanza, ovvero 0,69 occupanti per stanza in Regione e 0,74 in provincia di Napoli, a fronte di 0,57 in Italia. Ma fin qui abbiamo descritto alcuni caratteri fondamentali del patrimonio immobiliare residenziale, così come delineato dal censimento. Sulla base di questi dati e grazie al sistema informativo CRESME sulla nuova produzione edilizia, è stato stimato lo stock immobiliare complessivo, quello su cui si applica la tassazione immobiliare, la cui riforma è attualmente al varo.

Inoltre tra il 2001 e il 2011 si osserva un tendenziale aumento delle abitazioni in proprietà in Italia, un fenomeno che riguarda pressoché tutte le regioni nordoccidentali e al sud solo la Puglia. Stabile la situazione in Campania, dal 62% al 62,1% ai due Censimenti. Per quanto riguarda le dimensioni delle abitazioni, in base all'ultimo Censimento, le oltre 2 milioni di abitazioni esistenti in regione totalizzano una superficie pari a 193 milioni di metri quadri, pari ad un taglio medio delle abitazioni di 95,6 mq. In Italia si osserva una dimensione di 4 mq più grande, mentre in provincia di Napoli il valore scende sotto i 90mq (89,6 mq) con una superficie media per abitante pari a 30,7 mq, inferiore alla media regionale attestata su quasi 34mq, ma soprattutto rispetto al valore nazionale, pari a quasi 41mq per abitante. In termini di stanze, ne risultano censite quasi 8,4 milioni in regione, di cui poco più di 4 nel territorio provinciale, con indicatori medi inferiori alla media nazionale sul fronte del numero di stanze per abitazione

## SUPERFICIE MEDIA DELLE ABITAZIONI SUL TERRITORIO

	Numero di abitazioni (val. assoluti)	Superficie delle abitazioni (mq) (val. ass.)	Superficie media	Superficie per occupante delle abitazioni (mq) (valori medi)
PIEMONTE	1.922.089	187.550.923	97,6	43,5
VALLE D'AOSTA	58.551	4.970.291	84,9	39,6
LIGURIA	740.540	65.367.509	88,3	42,0
LOMBARDIA	4.092.948	394.773.625	96,5	41,0
TRENTINO A. A.	418.994	39.204.094	93,6	38,8
VENETO	1.947.814	217.291.711	111,6	45,2
FRIULI V. G.	536.551	55.353.939	103,2	45,9
EMILIA ROMAGNA	1.866.323	189.824.267	101,7	44,1
TOSCANA	1.529.666	151.118.165	98,8	41,5
UMBRIA	357.167	37.451.841	104,9	42,7
MARCHE	612.242	63.310.200	103,4	41,3
LAZIO	2.277.387	214.372.705	94,1	39,5
ABRUZZO	513.762	53.311.737	103,8	41,1
MOLISE	125.411	13.205.345	105,3	42,4
<b>CAMPANIA</b>	<b>2.026.156</b>	<b>193.605.715</b>	<b>95,6</b>	<b>33,8</b>
<b>Napoli</b>	<b>1.041.100</b>	<b>93.260.208</b>	<b>89,6</b>	<b>30,7</b>
PUGLIA	1.517.101	154.482.847	101,8	38,3
BASILICATA	227.344	21.275.232	93,6	37,0
CALABRIA	760.907	77.504.510	101,9	39,8
SICILIA	1.940.472	192.537.688	99,2	38,7
SARDEGNA	663.752	70.179.211	105,7	43,1
<b>ITALIA</b>	<b>24.135.177</b>	<b>2.396.691.555</b>	<b>99,3</b>	<b>40,7</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

## STANZE IN ABITAZIONI OCCUPATE SUL TERRITORIO

	Nr di stanze in abitazioni occupate da persone residenti	Nr di stanze per abitazione (valori medi)	Nr di occupanti per stanza (valori medi)
PIEMONTE	7.808.093	4,06	0,55
VALLE D'AOSTA	215.383	3,68	0,58
LIGURIA	3.071.596	4,15	0,51
LOMBARDIA	16.475.298	4,03	0,58
TRENTINO A. A.	1.692.558	4,04	0,60
VENETO	8.929.110	4,58	0,54
FRIULI V. G.	2.401.375	4,48	0,50
EMILIA ROMAGNA	7.999.768	4,29	0,54
TOSCANA	6.909.068	4,52	0,53
UMBRIA	1.597.312	4,47	0,55
MARCHE	2.796.156	4,57	0,55
LAZIO	9.296.257	4,08	0,58
ABRUZZO	2.324.293	4,52	0,56
MOLISE	565.193	4,51	0,55
<b>CAMPANIA</b>	<b>8.350.492</b>	<b>4,12</b>	<b>0,69</b>
<b>Napoli</b>	<b>4.088.457</b>	<b>3,93</b>	<b>0,74</b>
PUGLIA	6.437.682	4,24	0,63
BASILICATA	949.553	4,18	0,60
CALABRIA	3.288.596	4,32	0,59
SICILIA	8.464.282	4,36	0,59
SARDEGNA	2.925.683	4,41	0,56
<b>ITALIA</b>	<b>102.497.749</b>	<b>4,25</b>	<b>0,57</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

## LO STOCK 2014 IMMOBILIARE IN BASE AL CRESME

	NAPOLI		CAMPANIA		ITALIA	
	Valori assoluti	Val. per 1.000 abitanti	Valori assoluti	Val. per 1.000 abitanti	Valori assoluti	Val. per 1.000 abitanti
<b>Numero di unità immobiliari</b>	2.048.200	655	4.291.400	731	53.291.500	877
<b>Abitazioni</b>	1.130.200	361	2.375.500	405	30.467.300	501
<b>Box e posti auto</b>	517.900	166	1.085.800	185	13.330.400	219
<b>Uffici</b>	15.700	5	24.700	4	575.300	9
<b>Commerciali</b>	130.600	42	261.400	45	2.853.500	47
<b>Produttivi</b>	11.100	4	26.300	4	649.900	11
<b>Magazzini, cantine e soffitte</b>	242.700	78	517.700	88	5415100	89
<b>Composizione %</b>						
<b>Numero di unità immobiliari</b>	100,0		100,0		100,0	
<b>Abitazioni</b>	55,2		55,4		57,2	
<b>Box e posti auto</b>	25,3		25,3		25,0	
<b>Uffici</b>	0,8		0,6		1,1	
<b>Commerciali</b>	6,4		6,1		5,4	
<b>Produttivi</b>	0,5		0,6		1,2	
<b>Magazzini, cantine e soffitte</b>	11,8		12,1		10,2	

Fonte: elaborazioni e stime CRESME/Si da fonti varie

**Lo stock secondo il CRESME e l'Agenzia delle Entrate** In base al sistema informativo CRESME, nel 2014 lo stock immobiliare complessivo in regione è quantificato in 4.291.400 unità immobiliari, di cui 2.375.500 abitazioni. Ovvero in regione così come in provincia gli insediamenti abitativi rappresentano il 55% dello stock complessivo, un dato inferiore alla media nazionale attestata sul 57%. Pari alla media è l'incidenza di pertinenze di abitazioni, ovvero box e posti auto, mentre il segmento degli edifici destinati ad attività economiche in regione è pari al 7% del totale, contro quasi l'8% della media nazionale e del dato provinciale.

Grazie ai dati dell'Agenzia delle Entrate è possibile scendere in un ulteriore dettaglio: il patrimonio immobiliare residenziale nei nostri territori ha una elevatissima incidenza delle abitazioni popolari e ultrapopolari: in regione rappresentano il 30% del totale e nel comune di Napoli il 36%, contro una media nazionale di poco inferiore al 20%. In particolare colpisce il dato delle abitazioni ultrapopolari a Napoli: poco più di 45mila, ovvero il 10,4%, contro una media regionale del 5,5% e nazionale inferiore al 3%. Inferiore alla media invece il peso delle abitazioni civili: in Italia rappresentano meno del 36% del totale, in regione quasi il 45% e in provincia di Napoli più del 47%. Per tutte le tipologie di abitazioni esistenti, in base ai dati catastali è calcolata una rendita di 1,192 miliardi in Campania, ovvero il 7% del totale nazionale. Di questo valore 633 milioni riguardano le abitazioni rilevate in provincia di Napoli.

## NUMERO UNITÀ IMMOBILIARI RESIDENZIALI PER CLASSIFICAZIONE CATASTALE 2013 - VALORI ASSOLUTI

	COMUNE DI NAPOLI			PROVINCIA DI NAPOLI		
	Unità	Rendita catastale	Superficie (mq)	Unità	Rendita catastale	Superficie (mq)
A1 Abitazioniil SIGNORILI	2.408	8.203.450	529.303	3.501	9.796.886	841.180
A2 Abitazioni CIVILI	178.933	165.970.429	22.280.824	639.299	392.400.631	81.170.340
A3 Abitazioni ECONOMICHE	92.726	46.926.053	9.324.588	264.589	106.509.320	27.523.120
A4 Abitazioni POPOLARI	112.617	27.705.326	9.428.593	270.356	56.995.644	23.069.585
A5 Abitazioni ULTRAPOPOLARI	45.044	2.841.050	1.956.527	108.575	6.696.380	4.996.887
A6 Abitazioni RURALI	180	27.321	13.528	9.674	843.950	734.661
A7 Villini	3.041	5.083.653	601.499	55.789	57.167.459	10.753.503
A8 Ville	85	608.985	41.232	503	2.269.856	208.531
A9 Castelli, palazzi di pregio artistico o storico	6	588.007	37.389	12	596.931	40.252
A11 Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi	-	-	-	-	-	-
<b>Residenziale</b>	<b>435.040</b>	<b>257.954.275</b>	<b>44.213.483</b>	<b>1.352.298</b>	<b>633.277.057</b>	<b>149.338.059</b>
	CAMPANIA			ITALIA		
	Unità	Rendita catastale	Superficie (mq)	Unità	Rendita catastale	Superficie (mq)
A1 Abitazioniil SIGNORILI	4.157	10.973.067	1.071.343	36.636	110.331.277	10.769.247
A2 Abitazioni CIVILI	1.264.612	715.424.430	172.992.859	12.381.772	7.747.205.654	1.555.328.778
A3 Abitazioni ECONOMICHE	512.733	209.336.783	60.356.778	12.480.255	5.250.064.599	1.369.923.947
A4 Abitazioni POPOLARI	667.031	143.466.105	66.718.331	5.698.522	1.251.822.264	540.958.390
A5 Abitazioni ULTRAPOPOLARI	153.691	9.793.356	7.429.777	935.155	77.696.666	54.659.404
A6 Abitazioni RURALI	127.807	9.263.273	8.970.264	720.111	50.049.919	49.733.261
A7 Villini	87.966	90.350.095	18.879.548	2.295.256	2.015.899.538	424.317.560
A8 Ville	755	2.933.722	311.324	35.646	107.394.235	17.143.482
A9 Castelli, palazzi di pregio artistico o storico	58	661.483	60.330	2.571	9.547.317	1.651.581
A11 Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi	2	285	324	22.994	1.676.983	1.455.414
<b>Residenziale</b>	<b>2.818.812</b>	<b>1.192.202.598</b>	<b>336.790.878</b>	<b>34.608.918</b>	<b>16.621.688.452</b>	<b>4.025.941.064</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati Agenzia delle Entrate

**NUMERO UNITÀ IMMOBILIARI RESIDENZIALI PER CLASSIFICAZIONE CATASTALE 2013 - COMPOSIZIONE %**

COMUNE DI NAPOLI				PROVINCIA DI NAPOLI			
	Unità	Rendita catastale	Superficie (mq)		Unità	Rendita catastale	Superficie (mq)
A1 Abitazioniil SIGNORILI	0,6	3,2	1,2		0,3	1,5	0,6
A2 Abitazioni CIVILI	41,1	64,3	50,4		47,3	62,0	54,4
A3 Abitazioni ECONOMICHE	21,3	18,2	21,1		19,6	16,8	18,4
A4 Abitazioni POPOLARI	25,9	10,7	21,3		20,0	9,0	15,4
A5 Abitazioni ULTRAPOPOLARI	10,4	1,1	4,4		8,0	1,1	3,3
A6 Abitazioni RURALI	0,0	0,0	0,0		0,7	0,1	0,5
A7 Villini	0,7	2,0	1,4		4,1	9,0	7,2
A8 Ville	0,0	0,2	0,1		0,0	0,4	0,1
A9 Castelli, palazzi di pregio artistico o storico	0,0	0,2	0,1		0,0	0,1	0,0
A11 Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0
<b>Residenziale</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>		<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

CAMPANIA				ITALIA			
	Unità	Rendita catastale	Superficie (mq)		Unità	Rendita catastale	Superficie (mq)
A1 Abitazioniil SIGNORILI	0,1	0,9	0,3		0,1	0,7	0,3
A2 Abitazioni CIVILI	44,9	60,0	51,4		35,8	46,6	38,6
A3 Abitazioni ECONOMICHE	18,2	17,6	17,9		36,1	31,6	34,0
A4 Abitazioni POPOLARI	23,7	12,0	19,8		16,5	7,5	13,4
A5 Abitazioni ULTRAPOPOLARI	5,5	0,8	2,2		2,7	0,5	1,4
A6 Abitazioni RURALI	4,5	0,8	2,7		2,1	0,3	1,2
A7 Villini	3,1	7,6	5,6		6,6	12,1	10,5
A8 Ville	0,0	0,2	0,1		0,1	0,6	0,4
A9 Castelli, palazzi di pregio artistico o storico	0,0	0,1	0,0		0,0	0,1	0,0
A11 Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi	0,0	0,0	0,0		0,1	0,0	0,0
<b>Residenziale</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>		<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati Agenzia delle Entrate

**NUMERO UNITÀ IMMOBILIARI RESIDENZIALI PER CLASSIFICAZIONE CATASTALE 2013 - INCIDENZA %**

COMUNE DI NAPOLI SU PROV. DI NAPOLI				PROVINCIA DI NAPOLI SU CAMPANIA			
	Unità	Rendita catastale	Superficie (mq)		Unità	Rendita catastale	Superficie (mq)
A1 Abitazioniil SIGNORILI	68,8	83,7	62,9		84,2	89,3	78,5
A2 Abitazioni CIVILI	28,0	42,3	27,4		50,6	54,8	46,9
A3 Abitazioni ECONOMICHE	35,0	44,1	33,9		51,6	50,9	45,6
A4 Abitazioni POPOLARI	41,7	48,6	40,9		40,5	39,7	34,6
A5 Abitazioni ULTRAPOPOLARI	41,5	42,4	39,2		70,6	68,4	67,3
A6 Abitazioni RURALI	1,9	3,2	1,8		7,6	9,1	8,2
A7 Villini	5,5	8,9	5,6		63,4	63,3	57,0
A8 Ville	16,9	26,8	19,8		66,6	77,4	67,0
A9 Castelli, palazzi di pregio artistico o storico	50,0	98,5	92,9		20,7	90,2	66,7
A11 Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0
<b>Residenziale</b>	<b>32,2</b>	<b>40,7</b>	<b>29,6</b>		<b>48,0</b>	<b>53,1</b>	<b>44,3</b>

CAMPANIA SU ITALIA			
	Unità	Rendita catastale	Superficie (mq)
A1 Abitazioniil SIGNORILI	11,3	9,9	9,9
A2 Abitazioni CIVILI	10,2	9,2	11,1
A3 Abitazioni ECONOMICHE	4,1	4,0	4,4
A4 Abitazioni POPOLARI	11,7	11,5	12,3
A5 Abitazioni ULTRAPOPOLARI	16,4	12,6	13,6
A6 Abitazioni RURALI	17,7	18,5	18,0
A7 Villini	3,8	4,5	4,4
A8 Ville	2,1	2,7	1,8
A9 Castelli, palazzi di pregio artistico o storico	2,3	6,9	3,7
A11 Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi	0,0	0,0	0,0
<b>Residenziale</b>	<b>8,1</b>	<b>7,2</b>	<b>8,4</b>

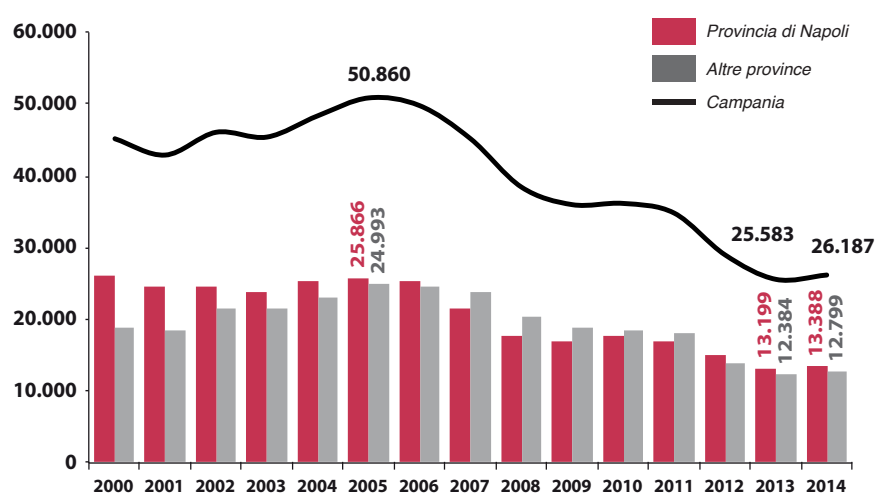
Il territorio provinciale incide così per il 53% sulla rendita catastale stimata per tutta la provincia, un valore più alto rispetto al peso espresso in termini di abitazioni, attestato sotto il 50%. A sua volta il mercato provinciale è concentrato per il 32% nel territorio comunale, dove risultano accatastate 435.040 abitazioni. Per queste è calcolata una rendita complessiva di 258 milioni, pari al 41% del totale provinciale, e una superficie totale di 44 milioni di metri quadri, ovvero il 30% dei quasi 150 milioni di mq relativi alle 1.352.298 abitazioni che risultano accatastate nel 2013 in tutto il territorio provinciale. Questo significativo patrimonio immobiliare è stato oggetto di transazioni immobiliari che nel picco degli anni 2000 (2005), hanno sfiorato le 51mila unità in tutta la regione.

Fonte: elaborazione CRESME su dati Agenzia delle Entrate

**Il mercato immobiliare residenziale** Il mercato immobiliare, come noto, ha registrato nei primi anni 2000 un boom davvero eccezionale, spinto fortemente dalla promozione immobiliare, con un conseguente rialzo dei prezzi. Dal 2006 ha iniziato a flettersi. Successivamente la correzione dei prezzi non è stata tale da riorientare la domanda verso l'acquisto di una nuova abitazione, anche perché, come vedremo, il mercato del credito è diventato quanto mai rigido. I dati relativi al 2014 indicano un primo risultato positivo: con 26.187 abitazioni oggetto di scambio immobiliare, il mercato è tornato a crescere, segnando un +2,4% rispetto al 2013. Si tratta di un risultato importante perché interrompe una lunga e forte crisi in atto dal 2006. Oggi infatti la dimensione del mercato è pari 48,5% del livello massimo raggiunto nel 2005. Il mercato campanano, anche in questo contesto, conferma alcune peculiarità che lo distinguono dalle dinamiche nazionali. Nel dato medio per il paese infatti la ripresa, che è arrivata anche in questo contesto più generale, è trainata dai comuni capoluogo, mentre in Campania il risultato positivo dello scorso anno deriva da una crescita importante nei comuni minori: in questi territori nel 2014 le transazioni di abitazioni sono aumentate del 3,5%, a fronte di una stagnazione nei cinque capoluoghi (-0,4%). Questi mercati avevano mostrato una capacità di tenuta e anche di crescita tra il 2009 e il 2011, quando invece la crisi colpiva fortemente i comuni minori. Il biennio successivo è stato invece di flessione generalizzata, sebbene il 2012 sia stato un anno particolarmente drammatico per i comuni minori (-20% in un solo anno). Cui ha fatto seguito un 2014 sostanzialmente stabile, con 7.400 compravendite, a fronte di una ben più vivace dinamica negli altri territori che, con 18.800 compravendite sono cresciuti, come detto, del 3,5% rispetto al 2013. Un tasso superiore rispetto alla media nazionale.

Assai differenziata la dinamica tra le varie province. Tra i cinque capoluoghi si osservi il rapido balzo registrato a Benevento (+41%), cui corrisponde però una sensibile riduzione del mercato nei comuni minori (-6,6%), a determinare così un bilancio complessivo positivo più contenuto (+4%). Positivo il bilancio anche per Caserta e Salerno, territori dove cresce anche il mercato dei comuni minori, e il risultato complessivo è di un aumento del mercato del 4% a Salerno e del 4,9% a Caserta. Napoli e Avellino invece segnano ancora un mercato nei due capoluoghi in difficoltà, con una riduzione del 3,7% rispetto al 2013. Ma, se ad Avellino anche per i comuni minori il risultato del 2014 è ancora recessivo (-1,7%, per una riduzione totale del 2%) nel resto della provincia napoletana si osserva una importante ripresa delle transazioni, pari al +5,2% rispetto al 2013. Il risultato per la provincia di Napoli è di un saldo positivo dell'1,4%. Si osserva come, per il comune di Napoli, il mercato ha mostrato una fase espansiva nel 2010, cui ha fatto seguito un biennio di stabilizzazione, prima del brusco calo del 2013, proseguito nel 2014. Un risultato su cui ha inciso il processo di dismissione del patrimonio immobiliare, in atto proprio dal 2009 e che nei primi anni ha prodotto i risultati più rilevanti.

## DINAMICA DELLE COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI IN CAMPANIA



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia delle Entrate

## NUMERO TRANSAZIONI PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI

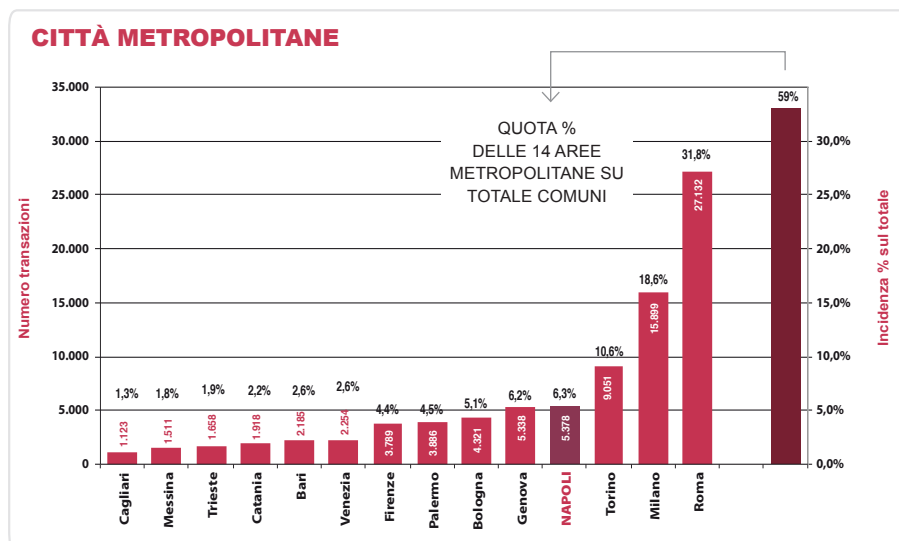
COMUNI CAPOLUOGO							
Valori assoluti							
	2005*	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Caserta	905	627	634	613	442	405	436
Benevento	558	485	417	467	349	293	413
Napoli	9.920	6.315	6.617	6.633	6.584	5.585	5.378
Avellino	569	387	430	500	327	301	290
Salerno	1.229	912	1.031	984	864	815	849
<b>Campania</b>	<b>13.182</b>	<b>8.727</b>	<b>9.129</b>	<b>9.197</b>	<b>8.566</b>	<b>7.399</b>	<b>7.367</b>
<b>ITALIA</b>	<b>261.000</b>	<b>184.635</b>	<b>194.260</b>	<b>193.463</b>	<b>144.774</b>	<b>135.380</b>	<b>145.320</b>
Variazioni %							
	'09/'08	'10/'09	'11/'10	'12/'11	'13/'12	'14/'13	'14/'05*
Caserta	8,6	1,0	-3,3	-27,8	-8,5	7,6	-51,8
Benevento	-1,2	-13,9	11,9	-25,3	-15,8	40,8	-26,0
Napoli	-1,7	4,8	0,2	-0,8	-15,2	-3,7	-45,8
Avellino	-3,2	11,0	16,2	-34,5	-8,0	-3,7	-49,0
Salerno	11,3	13,0	-4,6	-12,2	-5,6	4,2	-30,9
<b>Campania</b>	<b>0,1</b>	<b>4,6</b>	<b>0,7</b>	<b>-6,9</b>	<b>-13,6</b>	<b>-0,4</b>	<b>-44,1</b>
<b>ITALIA</b>	<b>-7,8</b>	<b>5,2</b>	<b>-0,4</b>	<b>-25,2</b>	<b>-6,5</b>	<b>7,3</b>	<b>-44,3</b>

RESTO DELLA PROVINCIA							
Valori assoluti							
	2005*	2009	2010	2011	2012	2013	2014
	8.154	6.100	5.767	5.681	4.165	3.563	3.726
	1.909	1.568	1.383	1.317	1.136	984	918
	15.946	10.665	10.963	10.279	8.431	7.614	8.009
	3.440	2.656	2.486	2.392	1.854	1.656	1.628
	8.229	6.271	6.432	5.952	4.841	4.366	4.538
<b></b>	<b>37.678</b>	<b>27.259</b>	<b>27.030</b>	<b>25.622</b>	<b>20.427</b>	<b>18.183</b>	<b>18.820</b>
<b>ITALIA</b>	<b>619.699</b>	<b>439.696</b>	<b>432.865</b>	<b>419.547</b>	<b>309.871</b>	<b>277.720</b>	<b>282.396</b>
Variazioni %							
	'09/'08	'10/'09	'11/'10	'12/'11	'13/'12	'14/'13	'14/'05*
	-8,4	-5,5	-1,5	-26,7	-14,4	4,6	-54,3
	-8,0	-11,8	-4,7	-13,8	-13,4	-6,6	-51,9
	-7,0	2,8	-6,2	-18,0	-9,7	5,2	-49,8
	-12,6	-6,4	-3,8	-22,5	-10,7	-1,7	-52,7
	-8,6	2,6	-7,5	-18,7	-9,8	3,9	-44,9
<b></b>	<b>-8,3</b>	<b>-0,8</b>	<b>-5,2</b>	<b>-20,3</b>	<b>-11,0</b>	<b>3,5</b>	<b>-50,0</b>
<b>ITALIA</b>	<b>-12,2</b>	<b>-1,6</b>	<b>-3,1</b>	<b>-26,1</b>	<b>-10,4</b>	<b>1,7</b>	<b>-54,4</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia delle Entrate  
\*Picco del mercato regionale

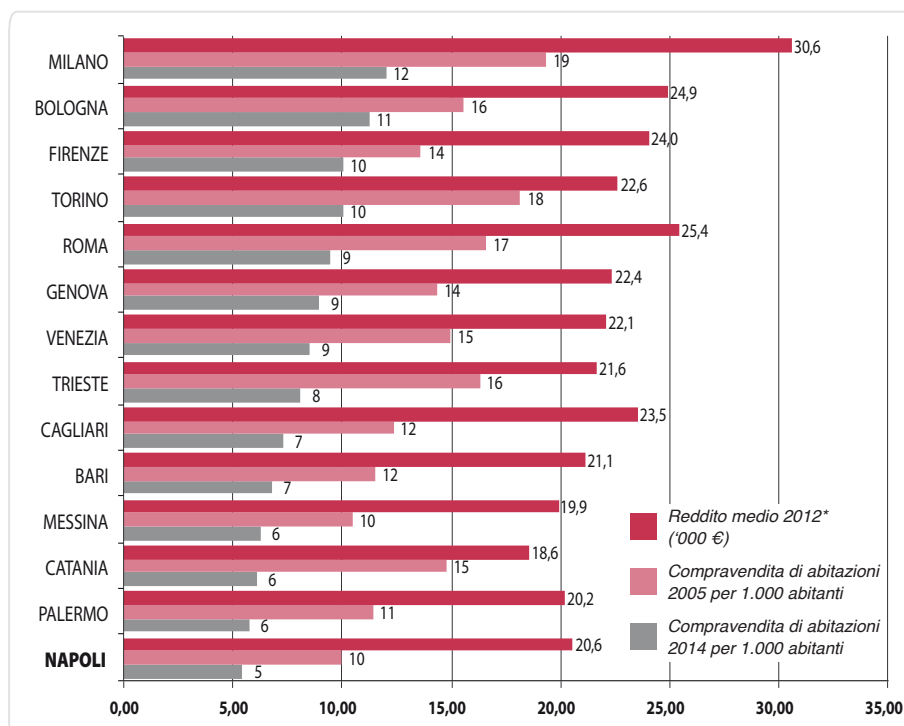
## NUMERO TRANSAZIONI PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI NEL 2014

Il peso di Napoli tra le 14 aree metropolitane



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia delle Entrate

## TRANSAZIONI PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI PER NUMERO DI ABITANTI Grandi città a confronto



Fonte: elaborazione CRESME su fonti varie. \*Reddito imponibile medio per contribuente

## DINAMICA TRIMESTRALE DELLE COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI NELLE PRINCIPALI CITTÀ - Aggiornamento al primo trimestre 2015

CAPOLUOGHI	N. comprav.				Var. %			
	I 2015	III 2014	IV 2014	I 2015	I 2015	III 2014	IV 2014	I 2015
Roma	5.834				11,8	11,8		-11,4
Milano	3.814				6,8	6,8		2,0
Torino	2.074				0,7	0,7		-9,5
Genova	1.149				10,4	10,4		-18,8
<b>Napoli</b>	<b>1.289</b>				<b>7,6</b>	<b>7,6</b>		<b>3,6</b>
Palermo	1.025				8,9	8,9		11,2
Bologna	1.021				18,7	18,7		-0,1
Firenze	873				22,8	22,8		-1,0
<b>Tot. grandi città</b>	<b>17.079</b>				<b>9,6</b>	<b>9,6</b>		<b>-5,6</b>
<b>Tot. Italia</b>	<b>32.621</b>				<b>6,9</b>	<b>6,9</b>		<b>-4,6</b>

TOTALE PROVINCE	N. comprav.		Var. %	
	I 2015	III 2014	IV 2014	I 2015
	8.425	8,5	16,4	-9,7
	9.078	8,0	1,1	-0,9
	4.654	-0,3	11,5	-7,5
	1.668	9,1	13,7	-16,9
<b>Napoli</b>	<b>3.278</b>	<b>6,8</b>	<b>12,0</b>	<b>4,0</b>
	1.842	3,5	-2,2	2,5
	2.250	10,6	12,2	3,9
	1.881	14,1	15,1	1,1
<b>Tot. grandi città</b>	<b>33.076</b>	<b>7,1</b>	<b>9,3</b>	<b>-4,1</b>
<b>Tot. Italia</b>	<b>95.449</b>	<b>4,2</b>	<b>7,1</b>	<b>-3,0</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia delle Entrate

Per quanto riguarda la città di Napoli e la sua collocazione tra le altre città metropolitane, nel 2014 rappresenta quasi il 6,3% rispetto all'ambito strettamente urbano dell'insieme del mercato delle 14 città metropolitane. Il che evidenzia un mercato poco dinamico rispetto alla popolosità del territorio e agli ufficiali fabbisogni abitativi e soprattutto che perde quote di mercato, se si considera che nel 2013 pesava per più del 7%. Nella classifica tra le grandi città Napoli risulta al quarto posto, dopo Roma che da sola rappresenta quasi il 32% di tutto il mercato metropolitano, Milano (quasi il 19%) e Torino (11%). Supera invece Genova, che pesa per il 6,2% sul numero complessivo di transazioni nelle 14 città metropolitane. Nel confronto tra le città metropolitane, è interessante la valutazione del rapporto esistente tra livello del reddito e numero delle transazioni immobiliari, utile nell'analisi della vivacità dei singoli mercati.

Un primo risultato è la riduzione del numero medio di compravendite per abitanti in tutte le grandi città tra il 2005 e il 2014, con i differenziali più alti in quasi tutte le città meridionali. A Catania il mercato si è ridotto del 59%, a Palermo del 50%, a Napoli del 45%. Al nord, Trieste e Torino segnano riduzioni del 50% e 45%. Il più elevato numero relativo di transazioni si registra sempre a Milano (12 ogni 1.000 abitanti, ma erano 19 dieci anni prima), dove si riscontra anche il reddito medio annuo più elevato, pari a 31mila euro (reddito medio per contribuente). A Torino si registrano 10 transazioni, dove il reddito medio "dichiarato" è pari a 22,6 mila euro, inferiore rispetto a quello registrato a Firenze, caratterizzata invece dallo stesso numero medio di transazioni. Roma si caratterizza per il secondo livello di reddito pro capite, ma solo per il quinto in termini di compravendite. Per effetto del risultato deludente osservato nel 2014, soprattutto in un contesto di particolare vivacità dei capoluoghi, il comune di Napoli si colloca in ultima posizione, con 5 transazioni per 1.000 abitanti e un reddito medio di 20,6 mila euro.

Gli ultimissimi dati diffusi il 4 giugno dall'Agenzia del Territorio indicano che per la provincia di Napoli il trend espansivo registrato nel 2014 si consolida nel primo trimestre 2015: nella provincia risultano censite 3.278 compravendite di abitazioni, in crescita del 4% rispetto al primo trimestre 2014. Due sono i principali risultati che emergono da questi dati: che il territorio partenopeo va meglio rispetto a quello delle altre grandi province: le compravendite registrate nelle province delle principali otto città si riducono del 4,1% nel primo trimestre 2015, il dato complessivo nazionale è ugualmente all'insegna di una flessione (-3%), mentre in provincia di Napoli il segno è positivo. L'altra indicazione importante è che nell'anno in corso anche il mercato del capoluogo partenopeo consolida la fase espansiva in atto dal terzo trimestre 2014. Come visto in precedenza, nel 2014 il risultato era stato complessivamente negativo (-3,7%) ma con l'ultimo risultato il mercato ha continuato a crescere per il terzo trimestre consecutivo.

## I PREZZI DELLE ABITAZIONI OFFERTE IN VENDITA NELLE CITTÀ METROPOLITANE - Prezzi medi ponderati sullo stock di abitazioni

	VALORI CORRENTI (euro/mq <sup>1</sup> )					2014
	Centrale di pregio	Centrale bassa qualità	Semicentro	Periferia di pregio	Periferia economica	Sintetico
TORINO	3.050	1.300	1.790	2.770	910	1.940
MILANO	5.460	2.440	3.490	2.660	1.190	3.420
GENOVA	3.190	1.180	2.360	1.810	630	2.190
VENEZIA	5.170	2.400	2.710	2.470	1.210	2.970
TRIESTE	2.370	1.080	1.780	1.680	810	1.660
BOLOGNA	3.030	2.280	2.190	2.130	1.130	2.190
FIRENZE	4.000	2.060	2.760	2.770	1.540	2.870
ROMA	7.550	3.550	3.780	4.060	1.480	3.720
<b>NAPOLI</b>	<b>4.540</b>	<b>1.150</b>	<b>2.700</b>	<b>2.230</b>	<b>900</b>	<b>2.580</b>
BARI	3.220	1.500	2.130	2.000	1.100	1.910
PALERMO	2.680	940	1.770	1.670	860	1.530
MESSINA	1.900	1.230	1.170	1.080	520	1.140
CATANIA	2.200	1.300	1.380	1.300	780	1.330
CAGLIARI	2.690	1.500	1.720	2.100	1.180	1.690
14 AREE	4.510	2.010	2.810	2.750	1.140	2.720

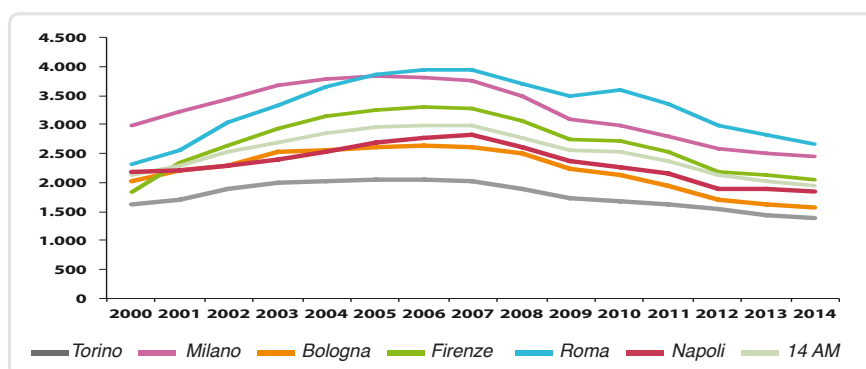
Fonte: elaborazione e stime CRESME - Osservatorio quotazioni immobiliari  
1: Riferiti ad alloggi in stato manutentivo medio, di circa 90 mq nei piani intermedi

## I PREZZI DELLE ABITAZIONI OFFERTE IN VENDITA NELLE CITTÀ METROPOLITANE - Prezzi medi ponderati sullo stock di abitazioni

	VARIAZIONI % calcolate su valori deflazionati					2014/2007
	Centrale di pregio	Centrale bassa qualità	Semicentro	Periferia di pregio	Periferia economica	Sintetico
TORINO	-29,7	-32,6	-31,6	-30,8	-34,8	-31,2
MILANO	-34,4	-34,1	-34,9	-32,7	-39,7	-34,8
GENOVA	-35,3	-41,3	-42,9	-41,0	-48,1	-39,8
VENEZIA	-36,8	-37,5	-38,0	-38,4	-39,3	-37,6
TRIESTE	-26,9	-31,5	-29,9	-30,7	-36,0	-29,6
BOLOGNA	-38,6	-41,2	-40,3	-40,2	-42,0	-40,1
FIRENZE	-35,7	-37,8	-38,3	-37,3	-41,6	-37,4
ROMA	-26,6	-32,4	-33,9	-33,2	-39,2	-32,4
<b>NAPOLI</b>	<b>-32,4</b>	<b>-38,7</b>	<b>-35,1</b>	<b>-36,6</b>	<b>-38,1</b>	<b>-34,5</b>
BARI	-34,6	-37,7	-36,6	-35,8	-41,0	-36,9
PALERMO	-31,2	-41,3	-36,4	-37,1	-42,2	-36,8
MESSINA	-24,8	-33,3	-36,3	-33,0	-41,7	-32,7
CATANIA	-35,7	-40,9	-40,6	-37,9	-43,8	-39,7
CAGLIARI	-33,3	-35,4	-33,8	-34,3	-40,2	-35,4
14 AREE	-31,7	-35,4	-35,4	-34,3	-39,9	-34,6

Fonte: elaborazione e stime CRESME - Osservatorio quotazioni immobiliari  
1: Riferiti ad alloggi in stato manutentivo medio, di circa 90 mq nei piani intermedi

## DINAMICA DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI NELLE PRINCIPALI CITTÀ - Valori deflazionati



Fonte: elaborazione e stime CRESME - Osservatorio quotazioni immobiliari

**Prezzi, tempi e sconti** Guardando ai prezzi, si osserva una generale forte tendenza alla riduzione delle quotazioni, confrontando i valori deflazionati. In base all'osservatorio prezzi del CRESME, a Napoli, le quotazioni delle abitazioni poste in vendita nel 2014 oscillano nel tra i 4.500 €/mq del centro a circa 900 €/mq della periferia economica.

Il calo dell'indice sintetico, calcolato su valori deflazionati, è stato del 2% rispetto al 2013, una riduzione più contenuta rispetto a quella media osservata nelle 14 grandi città, pari al -4,4%. Se il confronto viene effettuato con il livello delle quotazioni nel 2007 la riduzione complessiva del prezzo di offerta (non corrispondente pertanto a quello dell'effettivo acquisto), diventa del 34,5% nel comune di Napoli, una deflazione in linea con la media delle 14 grandi città (-34,6%).

Tra le grandi città, una riduzione più importante si registra a Bologna (-40%) e Firenze (-37%), mentre Roma e Torino sono quelle dove il calo, ancorché importante, è stato più contenuto (rispettivamente -32% e -31%). Guardando ai livelli dell'indice sintetico, la quotazione media di una abitazione offerta in vendita a Napoli nel 2014 è pari a 2.580 euro/mq, inferiore alla media delle 14 città metropolitane ma superiore a quella osservata nelle altre grandi città del sud, ma anche al livello di Genova, Bologna e Trieste.

La persistenza di una situazione di difficoltà per il mercato immobiliare malgrado il ritorno del sentiero di crescita delle transazioni, si misura anche relativamente ai tempi in cui si chiude una vendita, ovvero l'arco temporale tra la messa in vendita di un'abitazione e la chiusura del contratto. In base al sondaggio effettuato da Banca d'Italia insieme a Tecnoborsa e Agenzia del territorio, disponibili solo a livello aggregato territorialmente per le principali città, risulta che nel quarto trimestre 2014 la media nazionale è attestata su 9,5 mesi, un dato che a Napoli, insieme alle altre città meridionali, si attesta su un livello più basso, pari a poco più di otto mesi. Su tempi mediamente più brevi (o meno lunghi) sembra incidere un maggiore sconto praticato tra prezzo iniziale d'offerta e prezzo finale d'acquisto dell'abitazione. Nelle città meridionali tale scarto si attesta infatti sul 17,3% nel quarto trimestre 2014, un dato superiore alla media nazionale (16,1%), e in particolare al 15% osservato in media nelle grandi città del nord ovest. Guardando alla serie storica dello sconto medio praticato dal proprietario per concludere la compravendita, è evidente un rapido aumento nel corso del 2011, culminato nel quarto trimestre 2013, quando ha sfiorato il 19%. Nella media nazionale la crescita è stata più graduale e più modesta, con un indice attestato sul 16% nell'ultimo trimestre 2013. Nel primo trimestre 2014 entrambi gli indici si riducono, ma mentre rimangono stabili intorno al 16% nel dato medio nazionale, a Napoli (e negli altri comuni principali del sud, ovvero Bari, Catania, Messina e Palermo), mostra un nuovo rimbalzo, evidentemente influenzato dal trend ancora negativo registrato dal mercato immobiliare residenziale nella città di Napoli.

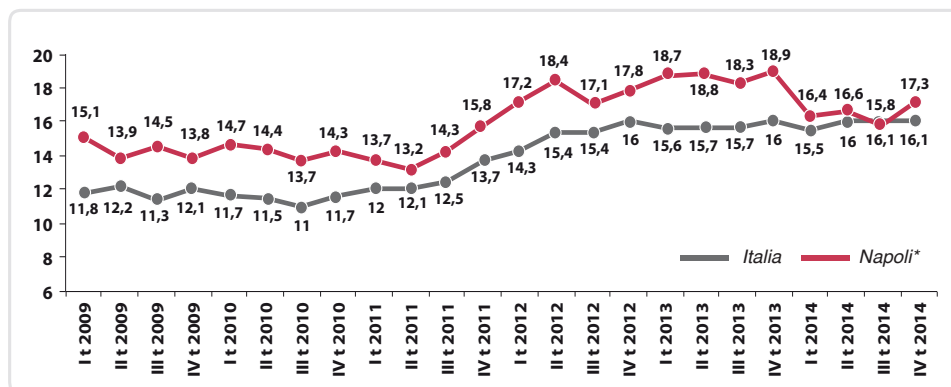
Per quanto riguarda la serie storica dei tempi di vendita, a Napoli e nelle altre città meridionali si osserva una dinamica assai variabile, sebbene sia chiara una tendenza all'aumento fino al primo trimestre 2013, quando sono occorsi più di otto mesi per collocare un'abitazione sul mercato. Dal secondo trimestre sembrano registrarsi segnali di allentamento sul fronte dei tempi, con una riduzione a sette mesi, ma i dati più recenti indicano un nuovo allungamento dei tempi necessari per collocare un'abitazione sul mercato, che culmina con un tempo pari a 8,2 mesi registrato nel quarto trimestre 2014.

### TEMPI E SCONTI PER LE ABITAZIONI IN VENDITA - IV TRIMESTRE 2014

	Scarto % tra prezzo d'offerta iniziale e prezzo d'acquisto	Tempo medio di vendita (mesi)
Genova, Milano, Torino	15,0	8,5
Bologna, Padova, Trieste, Venezia, Verona	16,0	10,7
Firenze, Roma	15,5	7,9
Bari, Catania, Messina, Napoli, Palermo	17,3	8,2
<b>Media Italia</b>	<b>16,1</b>	<b>9,5</b>

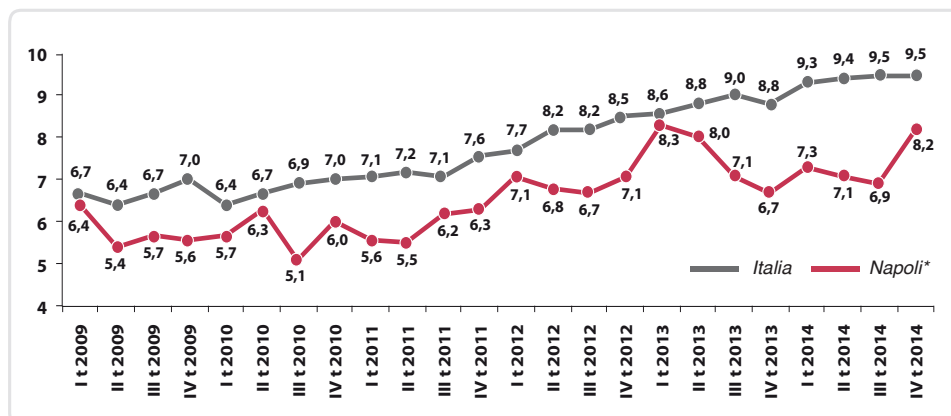
Fonte: Sondaggio congiunturale Banca d'Italia-Tecnoborsa-Agenzia del Territorio

### SCONTO MEDIO TRA RICHIESTA PROPRIETARIO E VENDITA EFFETTIVA



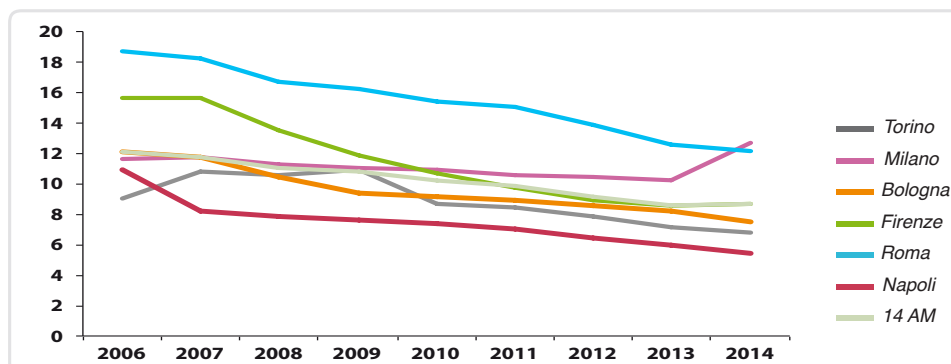
Fonte: Sondaggio congiunturale Banca d'Italia-Tecnoborsa-Agenzia del Territorio. \*Riferito alle città di Napoli, Bari, Catania, Messina e Palermo

### TEMPI DI VENDITA DALLA RICEZIONE DELL'INCARICO (MESI)



Fonte: Sondaggio congiunturale Banca d'Italia-Tecnoborsa-Agenzia del Territorio. \*Riferito alle città di Napoli, Bari, Catania, Messina e Palermo

### LE QUOTAZIONI DELLE ABITAZIONI IN LOCAZIONE - INDICE SINTETICO (VALORE MEDIO FASCE C, S E P) - Valori costanti (deflatore indice dei prezzi al consumo)



Fonte: elaborazione CRESME su dati Agenzia delle Entrate - OMI

Similmente a quanto osservato per le compravendite di abitazioni, anche i prezzi delle abitazioni in locazione mostrano un evidente percorso di riduzione in atto dal 2007. Napoli è, tra le città metropolitane, quella a registrare la più sensibile riduzione nell'anno di avvio della riduzione dei prezzi: il canone medio di locazione di una abitazione in città passa da 11,2 euro/mq al mese a 6,5 euro/mq, pari in valori deflazionati, ad un calo del 25% contro una media nelle 14 città metropolitane del -2,3% e di una tenuta nel dato medio nazionale. Il 2014 è un primo anno di stabilizzazione delle quotazioni nella media delle 14 città principali, tutta da ricondurre ad una crescita a Milano e Firenze.

A Napoli invece prosegue il trend deflattivo, con quotazioni che si riducono ancora dell'8,8%. Complessivamente dal 2006 al 2014 le quotazioni in città sono scese del 50%, a fronte di una riduzione media nelle 14 città del 28,6% e del 18% nella media nazionale. In termini di livelli, Napoli con 6,5 euro/mq si colloca al nono posto tra le 14 città, prima di Bari, Trieste, Messina, Catania e Palermo. Milano guida la classifica 2014, con quotazioni pari a 15,2 euro/mq, seguita da Venezia (14,8 euro/mq) e Roma (14,2 euro/mq).

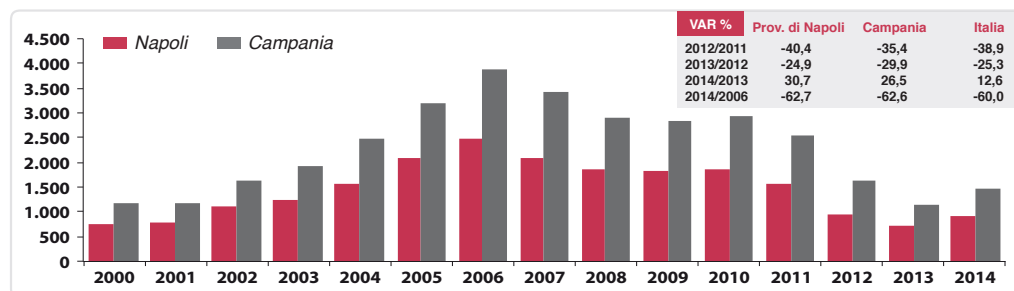
**Segnali di ripresa per il credito all'acquisto** Dal mercato del credito arriva una conferma dell'inversione del ciclo recessivo del mercato immobiliare, ma anche indicazioni necessarie circa l'estrema fragilità e volatilità del mercato.

Gli ultimi dati disponibili, relativi a tutto il 2014, sono infatti all'insegna di un incremento delle erogazioni, in regione e in provincia, ma solo per quanto riguarda l'acquisto di abitazioni: in regione passano da 1,1 a quasi 1,5 miliardi di euro, pari ad un incremento del 26,5%.

In provincia di Napoli da 700 milioni a quasi 920 milioni, ovvero +31% rispetto al 2013.

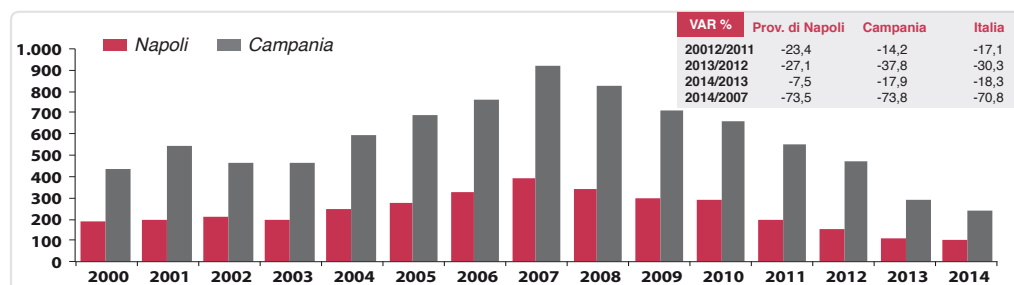
La fragilità è data invece dal fatto che le erogazioni per finanziare investimenti residenziali sono ancora in flessione nel 2014 (-17,9% in Campania e -7,5% a Napoli) e che i livelli oggi sono davvero bassi rispetto agli anni 2006-2008.

## IL CREDITO AL SETTORE RESIDENZIALE: FINANZIAMENTI CONCESSI PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI - MILIONI DI EURO



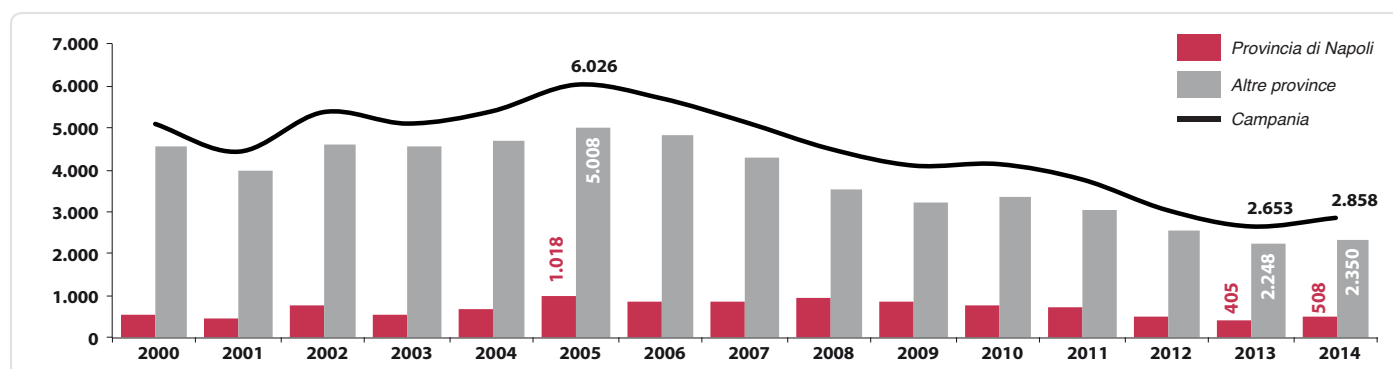
Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

## IL CREDITO AL SETTORE RESIDENZIALE: FINANZIAMENTI CONCESSI PER INVESTIMENTI IN ABITAZIONI - MILIONI DI EURO



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

## DINAMICA DELLE COMPRAVENDITE DI IMMOBILI NON RESIDENZIALI<sup>1</sup> IN CAMPANIA



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia delle Entrate.

1: Riferito a uffici, negozi, centri commerciali, laboratori, capannoni ed edifici industriali

## NUMERO DI UNITÀ IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI PER CLASSIFICAZIONE CATASTALE 2013

	COMUNE DI NAPOLI				PROVINCIA DI NAPOLI			
	Unità	Rendita catastale	Superficie (mq)	Volume (mc)	Unità	Rendita catastale	Superficie (mq)	Volume (mc)
Negozi e botteghe (C1)	43.321	74.476.113	2.102.831	2.102.831	118.198	182.827.438	6.702.785	-
Uffici e studi privati (A10)	10.537	34.063.999	1.724.830	1.724.830	20.534	48.078.456	2.900.324	-
Uso produttivo (gruppo D)	5.287	81.657.886	-	-	25.609	294.289.753	-	-
Altro uso (B-E-C3, C4, C5)	6.652	80.022.786	606.151	606.151	26.147	117.975.105	2.871.751	36.215.171
<b>NON RESIDENZIALE</b>	<b>65.797</b>	<b>270.220.783</b>	<b>4.433.812</b>	<b>4.433.812</b>	<b>190.488</b>	<b>643.170.752</b>	<b>12.474.860</b>	<b>36.215.171</b>
Pertinenze abitazioni (C2, C6, C7)	130.914	30.769.669	5.996.848	5.996.848	578.046	99.405.863	29.540.153	-
Altro*	24.466	-	-	-	212.259	-	-	-
CAMPANIA					ITALIA			
	Unità	Rendita catastale	Superficie (mq)	Volume (mc)	Unità	Rendita catastale	Superficie (mq)	Volume (mc)
Negozi e botteghe (C1)	237.738	291.223.988	14.165.570	-	1.974.441	3.381.052.872	142.810.660	-
Uffici e studi privati (A10)	37.326	75.419.739	5.219.645	-	662.550	1.541.427.745	89.119.456	-
Uso produttivo (gruppo D)	73.927	604.800.285	-	-	1.495.562	10.771.873.680	-	-
Altro uso (B-E-C3, C4, C5)	53.895	185.099.052	5.032.657	69.705.311	947.877	2.382.236.045	110.377.445	1.108.691.767
<b>NON RESIDENZIALE</b>	<b>402.886</b>	<b>1.156.543.063</b>	<b>24.417.872</b>	<b>69.705.311</b>	<b>5.080.430</b>	<b>18.076.590.343</b>	<b>342.307.561</b>	<b>1.108.691.767</b>
Pertinenze abitazioni (C2, C6, C7)	1.375.773	171.865.059	67.802.297	-	23.751.085	2.265.371.237	842.548.110	-
Altro*	575.621	-	-	-	9.327.134	-	-	-

Fonte: elaborazione CRESME su dati Agenzia delle Entrate. (\*) Immobili che non producono reddito e altro

## Migliora anche il mercato immobiliare non residenziale

In base ai dati dell'Agenzia delle Entrate, in Campania risultano accatastati quasi 403mila unità immobiliari con finalità non residenziali, ripartiti tra quasi 238mila negozi e botteghe (59% del totale non residenziale, un dato assai superiore alla media nazionale), 74mila edifici ad uso produttivo (18%, contro quasi il 30% della media nazionale), 37mila uffici e studi privati (9%, contro il 13% del dato medio nazionale) e altre 54mila unità con altre destinazioni d'uso. Anche per questo importante stock immobiliare la fase più recente è stata di forte recessione, con compravendite precipitate da più di 6mila del 2005 a poco più di 2.600 nel 2013. Nel 2014, al pari di quanto accaduto nel mercato residenziale, anche quello destinato alle attività produttive, commerciali e terziarie è tornato a crescere: le 2.858 transazioni registrate nel 2014 segnano un incremento del 7,7% rispetto al 2013, grazie ad una ripresa dell'attività sia nei cinque capoluoghi (+9,35%) che nei comuni minori (+7,1%).

Particolarmente brillante il mercato casertano (+25%) e quello napoletano, dove le transazioni sono aumentate del 15% per effetto di una espansione in tutti gli ambiti territoriali. Benevento e Avellino sono invece territori dove il mercato stenta a riprendersi, in particolare nei comuni minori, dove le transazioni si sono ridotte rispettivamente del 36% e 24%.

Anche in questo ambito i dati provenienti dal mercato del credito sono ambivalenti: le erogazioni per finanziare l'acquisto di fabbricati non residenziali sono infatti ancora in calo nel 2014 (-6% in Regione e -5% in provincia di Napoli), mentre quelli finalizzati all'investimento segnano una modesta crescita (+7,5%) che non riguarda però il territorio partenopeo (-28%).

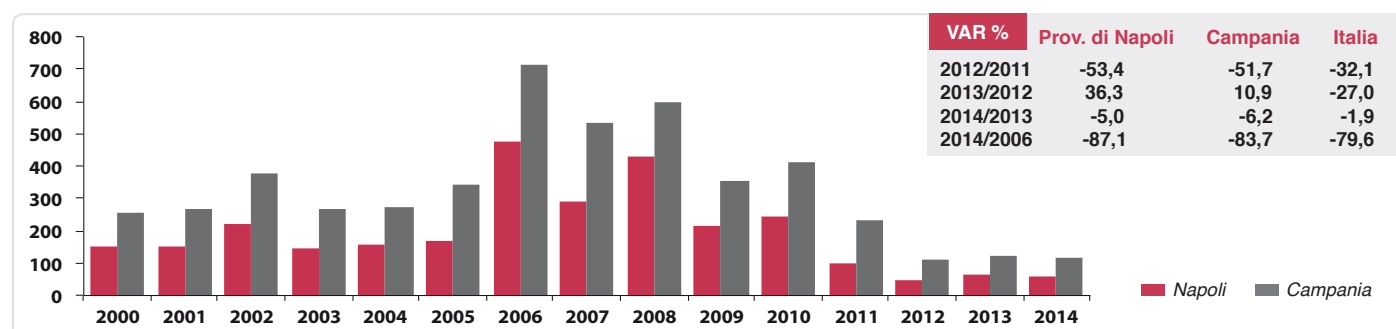
## NUMERO TRANSAZIONI PER L'ACQUISITO DI IMMOBILI NON RESIDENZIALI<sup>1</sup>

COMUNI CAPOLUOGO								RESTO DELLA PROVINCIA							
Valori assoluti								Valori assoluti							
	2005*	2009	2010	2011	2012	2013	2014		2005*	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Caserta	157	88	81	70	57	50	64		861	775	704	657	432	356	445
Benevento	77	44	78	51	58	37	37		146	123	105	118	114	117	74
Napoli	1.634	781	830	701	642	536	592		1.466	1.146	1.184	1.036	906	743	875
Avellino	205	85	66	94	48	34	42		205	169	174	191	158	163	124
Salerno	239	131	156	138	100	116	109		1.036	760	758	711	527	503	497
<b>Campania</b>	<b>2.312</b>	<b>1.128</b>	<b>1.211</b>	<b>1.055</b>	<b>906</b>	<b>772</b>	<b>843</b>		<b>3.714</b>	<b>2.972</b>	<b>2.926</b>	<b>2.713</b>	<b>2.137</b>	<b>1.881</b>	<b>2.014</b>
<b>ITALIA</b>	<b>37.120</b>	<b>23.294</b>	<b>22.332</b>	<b>21.661</b>	<b>16.246</b>	<b>15.025</b>	<b>15.551</b>		<b>59.822</b>	<b>43.366</b>	<b>41.354</b>	<b>40.772</b>	<b>31.223</b>	<b>28.558</b>	<b>29.323</b>
Variazioni %								Variazioni %							
	'09/'08	'10/'09	'11/'10	'12/'11	'13/'12	'14/'13	'14/'05*		'09/'08	'10/'09	'11/'10	'12/'11	'13/'12	'14/'13	'14/'05*
Caserta	45,0	-7,9	-13,1	-18,5	-13,1	27,6	-59,5		-15,0	-9,2	-6,6	-34,3	-17,7	25,0	-48,3
Benevento	-39,0	77,8	-34,2	12,7	-36,3	0,7	-52,0		8,2	-14,1	11,6	-3,6	2,7	-36,2	-49,0
Napoli	-19,8	6,3	-15,6	-8,3	-16,6	10,5	-63,8		-3,7	3,3	-12,5	-12,6	-18,0	17,7	-40,4
Avellino	3,2	-22,5	43,5	-48,8	-30,0	24,9	-79,4		-18,6	3,5	9,4	-17,3	3,4	-24,2	-39,8
Salerno	-14,2	19,5	-11,8	-27,2	15,1	-5,9	-54,4		2,7	-0,3	-6,2	-25,9	-4,6	-1,1	-52,0
<b>Campania</b>	<b>-15,8</b>	<b>7,4</b>	<b>-12,9</b>	<b>-14,1</b>	<b>-14,9</b>	<b>9,3</b>	<b>-63,5</b>		<b>-6,0</b>	<b>-1,6</b>	<b>-7,3</b>	<b>-21,3</b>	<b>-11,9</b>	<b>7,1</b>	<b>-45,8</b>
<b>ITALIA</b>	<b>-13,3</b>	<b>-4,1</b>	<b>-3,0</b>	<b>-25,0</b>	<b>-7,5</b>	<b>3,5</b>	<b>-58,1</b>		<b>-16,6</b>	<b>-4,6</b>	<b>-1,4</b>	<b>-23,4</b>	<b>-8,5</b>	<b>2,7</b>	<b>-51,0</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia delle Entrate

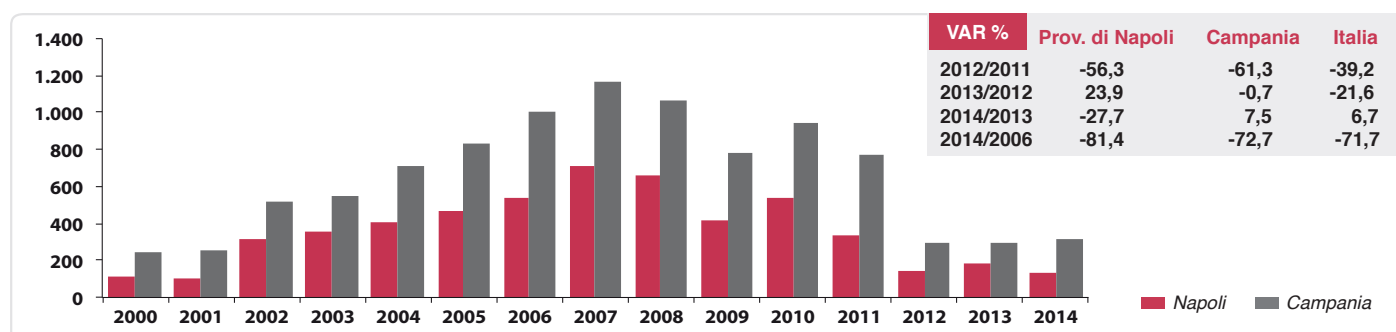
1: Riferito a uffici, negozi, centri commerciali, laboratori, capannoni ed edifici industriali  
\*Picco del mercato regionale

## IL CREDITO AL SETTORE NON RESIDENZIALE: FINANZIAMENTI CONCESSI PER L'ACQUISTO DI FABBRICATI NON RESIDENZIALI - MILIONI DI EURO



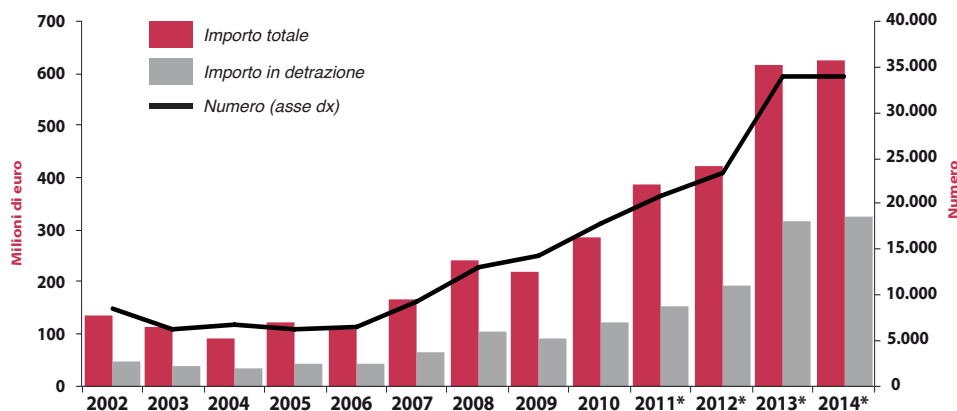
Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

## IL CREDITO AL SETTORE NON RESIDENZIALE: FINANZIAMENTI CONCESSI PER INVESTIMENTI IN FABBRICATI NON RESIDENZIALI - MILIONI DI EURO



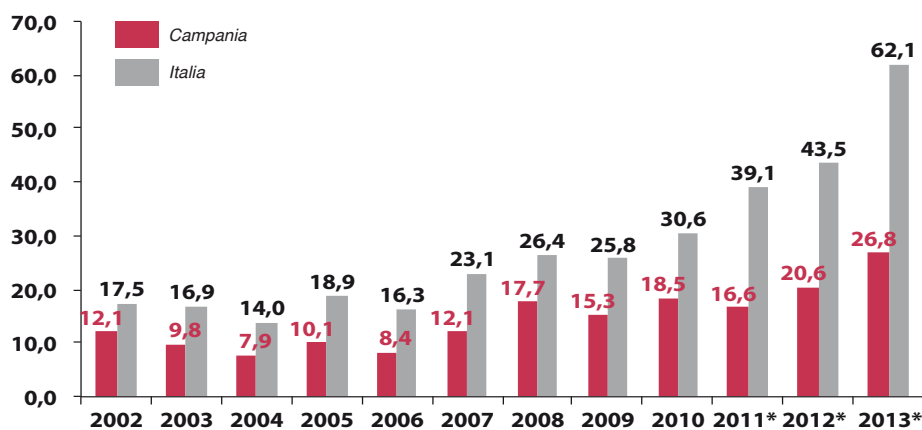
Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

## INVESTIMENTI IN RIQUALIFICAZIONE INCENTIVATI IN CAMPANIA



Fonte: elaborazione e stime CRESME su dati ENEA, Ministero delle Finanze, Agenzia delle Entrate  
\*Per le detrazioni finalizzate al recupero edilizio stime riferite agli anni 2011-2014. Per le detrazioni finalizzate al risparmio energetico stime per gli anni 2013 e 2014

## GLI INCENTIVI ALLA RIQUALIFICAZIONE - QUOTA % RINNOVO INCENTIVATO SU TOTALE INVESTIMENTI IN RINNOVO RESIDENZIALE



Fonte: elaborazione e stime CRESME su dati ENEA, Ministero delle Finanze, Agenzia delle Entrate  
\*Per le detrazioni finalizzate al recupero edilizio stime riferite agli anni 2011-2014. Per le detrazioni finalizzate al risparmio energetico stime per gli anni 2013 e 2014

**La forza degli incentivi pubblici** Come noto con la Legge di Stabilità 2015 è stata confermata per tutto il 2015 l'aliquota maggiorata degli incentivi per la riqualificazione energetica e per la ristrutturazione edilizia. Osservando l'evoluzione recente del rinnovo "incentivato", a partire dal dato nazionale stimato dal CRESME, è stata calcolata la quota relativa alla regione Campania, sulla base dei dati ufficiali, che arrivano a novembre 2010 per quanto riguarda le agevolazioni per la ristrutturazione edilizia (41%, 36%, ora 50%) e al 2012 per le agevolazioni per la riqualificazione energetica (55%, ora 65%). La progressione di crescita è evidente, come indica l'incidenza del rinnovo incentivato sul totale: era inferiore al 10% in media nella prima metà degli anni 2000, è balzato al 18% nel 2008 ed è pari al 21% nel 2012 e prossimo al 27% nel 2013.

## FISCALITÀ IMMOBILIARE

Un tema di riflessione fondamentale è quello della sostenibilità di un sistema di imposizione fiscale sul patrimonio immobiliare che, come noto, è attualmente in fase di evoluzione.

Il primo elaborato mostra il prelievo sul patrimonio immobiliare e finanziario in rapporto al Prodotto Interno Lordo, nel 2013, nei principali Paesi OCSE, distinguendo tra imposte sulla proprietà immobiliare, imposte sulla ricchezza netta, sulle successioni e donazioni e sulle transazioni finanziarie e di capitale. I Paesi sono stati ordinati sulla base del valore crescente di tale rapporto. Il prelievo sul patrimonio immobiliare nei Paesi europei è caratterizzato da un'elevata variabilità, dallo 0,3% del PIL registrato in Estonia al 4,1% del Regno Unito. In Italia si attesta sul 2,7%, inferiore, tra i grandi paesi europei, solo a Francia e Regno Unito. Se si osserva invece l'incidenza degli introiti da tassazione sul patrimonio immobiliare e finanziario rispetto agli introiti complessivi, il dato nazionale, pari al 6,3%, è inferiore anche a quello spagnolo.

Un altro dato che emerge è la sostanziale stabilità di tali indicatori nel nostro Paese tra il 2012 e il 2013, così come accade in Francia, a fronte di un aumento registrato nel Regno Unito e in Spagna.

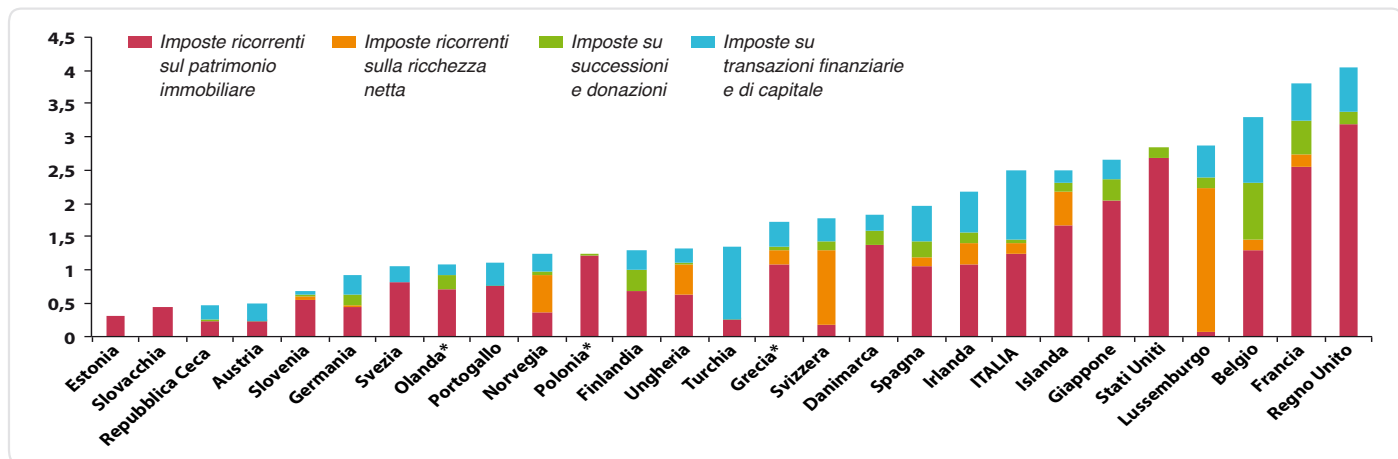
Guardando alle sole imposte ricorrenti sul patrimonio immobiliare, non comprensive pertanto della quota di natura reddituale, la percentuale scende all'1,2% se rapportata al PIL e al 2,9% se rapportata agli introiti tributari totali, percentuali comunque inferiori rispetto ai paesi citati. E che si presentano in calo tra il 2012 e il 2013 a fronte invece di una stabilità o incremento osservabile in Spagna, Francia e Regno Unito. Entrando nel merito, e con un maggior livello di dettaglio e completezza che i dati relativi al mercato nazionale consentono di avere, si delinea un quadro evolutivo interessante.

## Aspettative e potenzialità di una nuova espansione della riqualificazione urbana ed energetica

Un elemento peculiare del ciclo attuale delle costruzioni e in particolare dell'attività di intervento sul patrimonio esistente, a differenziarlo da quanto accadeva nella precedente onda del recupero, caratterizzata da una polverizzazione di interventi spiccioli mirati a sostituire elementi fabbricativi o impianti guasti o a migliorare l'aspetto estetico dell'abitacolo-casa, è quanto sta avvenendo in ambito di efficienza. Oggi, la domanda di rinnovo del parco edilizio (ma anche di quello infrastrutturale) è diversa da quella che caratterizzava gli anni '90. Si è ampliata e si sono modificate le priorità: meno finiture e più impianti; meno estetica e più tecnologia. E gli spazi di diversificazione futura sono ancora tanti: l'acustica, gli spazi urbani, compendi immobiliari piuttosto che frammentazione nelle abitazioni, messa in sicurezza, sostenibilità ambientale ed energetica, efficienza idrica, solo per citarne alcuni. Serve incoraggiare la domanda attraverso meccanismi incentivanti (non necessariamente e/o non solo aiuti dello Stato); serve articolare un quadro delle priorità modulando le azioni di stimolo. Serve una visione strategica che derivi da una analisi puntuale del vero fabbisogno di riqualificazione.

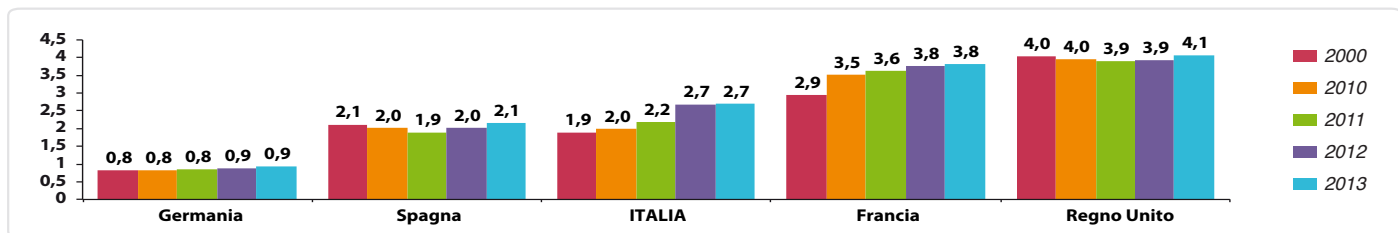
## LA TASSAZIONE IMMOBILIARE - CONFRONTO TRA PAESI

Prelievo sul patrimonio finanziario e immobiliare in percentuale del PIL nei paesi OCSE - Anno 2013



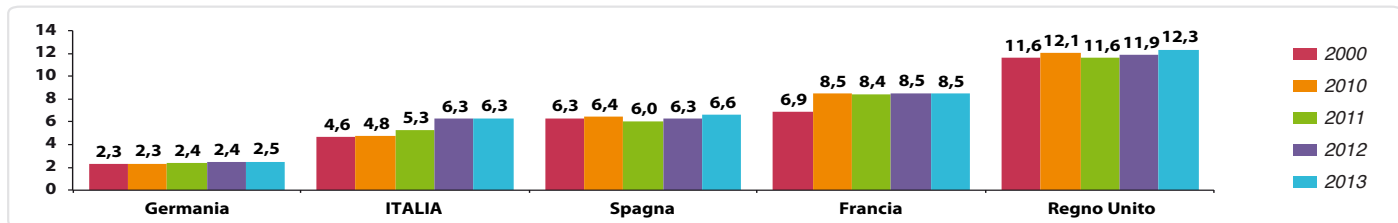
Fonte: elaborazione CRESME su dati OCSE  
\*Dati riferiti al 2012

## PRELIEVO SUL PATRIMONIO FINANZIARIO E IMMOBILIARE IN PERCENTUALE SUL PIL NEI PRINCIPALI PAESI EUROPEI - Anni 2000, 2010, 2011, 2012 e 2013



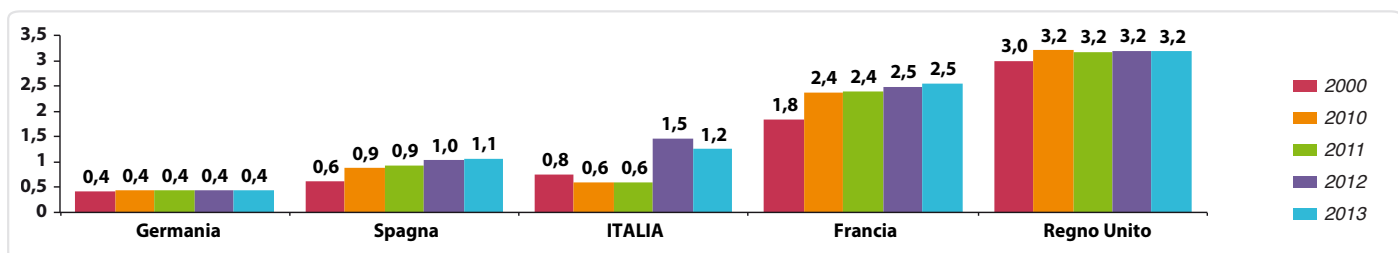
Fonte: elaborazione CRESME su dati OCSE

## PRELIEVO SUL PATRIMONIO FINANZIARIO E IMMOBILIARE IN PERCENTUALE SULLE ENTRATE TOTALI NEI PRINCIPALI PAESI EUROPEI - Anni 2000, 2010, 2011, 2012 e 2013



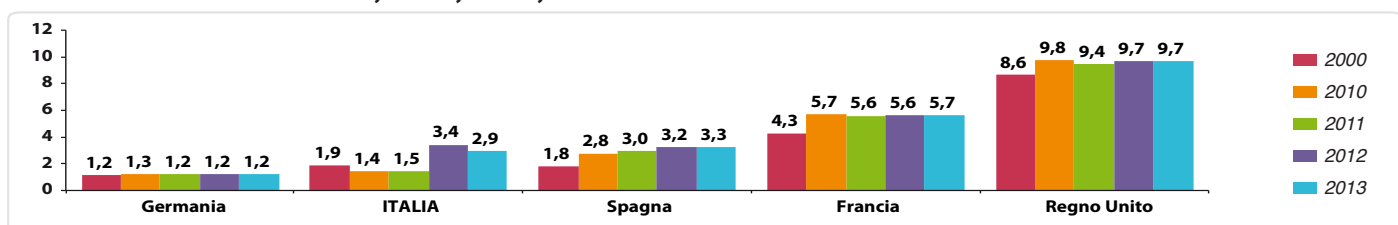
Fonte: elaborazione CRESME su dati OCSE

## PRELIEVO SUL PATRIMONIO IMMOBILIARE\* IN PERCENTUALE SUL PIL NEI PRINCIPALI PAESI EUROPEI - Anni 2000, 2010, 2011, 2012 e 2013



Fonte: elaborazione CRESME su dati OCSE. \*Imposte ricorrenti sul patrimonio immobiliare

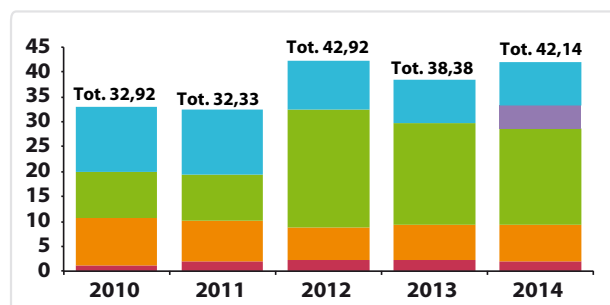
## PRELIEVO SUL PATRIMONIO IMMOBILIARE\* IN PERCENTUALE SULLE ENTRATE TOTALI NEI PRINCIPALI PAESI EUROPEI - Anni 2000, 2010, 2011, 2012 e 2013



Fonte: elaborazione CRESME su dati OCSE. \*Imposte ricorrenti sul patrimonio immobiliare

## LE IMPOSTE SUGLI IMMOBILI IN ITALIA EVOLUZIONE 2010-2014

IMPORTI IN MILIARDI DI EURO



Fonte: CRESME su dati MEF-AGENZIA DELLE ENTRATE

In base ai dati del Ministero delle Finanze e Agenzia delle Entrate, il gettito fiscale sugli immobili (per uso abitativo e produttivo) che deriva dalle principali imposte sul possesso, sulla locazione e sulle compravendite, nel 2014 è pari a 42,14 miliardi di euro.

Rispetto al 2013 si osserva un aumento delle imposte sugli immobili del 9,8%, ovvero 3,8 miliardi di euro in più.

Si tratta di un incremento da attribuirsi principalmente al maggior gettito derivante dall'introduzione della nuova imposta sui servizi TASI che va ad aggiungersi all'IMU già prevista nel biennio precedente 2012-2013. In particolare, si passa da 20,4 miliardi di euro del 2013 (IMU) ai 23,9 miliardi del 2014 (IMU + TASI), pari ad un incremento del 17,1%.

Confrontando il gettito fiscale sugli immobili del 2014 con gli anni precedenti al 2013, emerge che il gettito rimane pressoché invariato rispetto al 2012 (42,29 miliardi di euro), mentre si osserva un incremento del 30% rispetto al 2011.

## LE IMPOSTE SUGLI IMMOBILI IN ITALIA

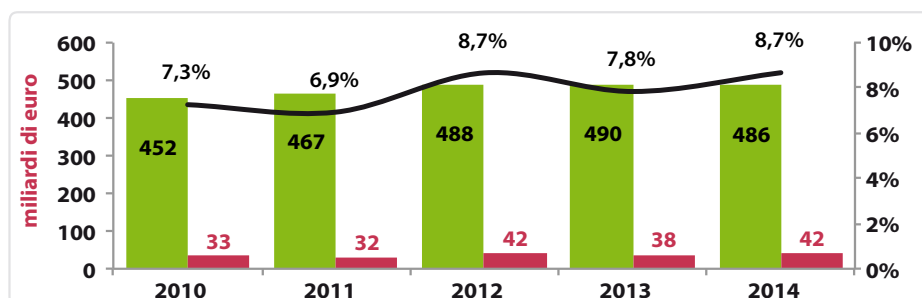
	Valori assoluti in miliardi di euro				Variazioni %				Composizione %			
	2011	2012	2013	2014	'12/'11	'13/'12	'14/'13	'14/'11	2011	2012	2013	2014
<b>Imposte di natura reddituale</b>	<b>8,18</b>	<b>6,42</b>	<b>7,13</b>	<b>7,22</b>	<b>-21,5</b>	<b>11,1</b>	<b>1,3</b>	<b>-11,7</b>	<b>25,3</b>	<b>15,2</b>	<b>18,6</b>	<b>17,1</b>
- IRPEF	7,54	5,78	6,44	6,53	-23,3	11,4	1,4	-13,4	23,3	13,7	16,8	15,5
- IRES	0,64	0,64	0,69	0,69	0,0	7,8	0,0	7,8	2,0	1,5	1,8	1,6
<b>Imposte di natura patrimoniale</b>	<b>9,20</b>	<b>23,80</b>	<b>20,40</b>	<b>19,29</b>	<b>158,7</b>	<b>-14,3</b>	<b>-5,4</b>	<b>109,7</b>	<b>28,5</b>	<b>56,3</b>	<b>53,2</b>	<b>45,8</b>
- IMI/ICI (A)	9,20	23,80	20,40	19,29	158,7	-14,3	-5,4	109,7	28,5	56,3	53,2	45,8
<b>Imposta sui servizi</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4,60</b>	-	-	-	-	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>10,9</b>
- TASI (B)	-	-	-	4,60	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	10,9
<b>IMU + TASI (A+B)</b>	<b>9,20</b>	<b>23,80</b>	<b>20,40</b>	<b>23,89</b>	<b>158,7</b>	<b>-14,3</b>	<b>17,1</b>	<b>159,7</b>	<b>28,5</b>	<b>56,3</b>	<b>53,2</b>	<b>56,7</b>
<b>Imposte su trasferimenti</b>	<b>12,89</b>	<b>9,81</b>	<b>8,68</b>	<b>8,94</b>	<b>-23,9</b>	<b>-11,5</b>	<b>3,0</b>	<b>-30,6</b>	<b>39,9</b>	<b>23,2</b>	<b>22,6</b>	<b>21,2</b>
- IVA	8	4,95	4,12	4,26	-38,1	-16,8	3,4	-46,8	24,7	11,7	10,7	10,1
- Registro e bollo	2,7	2,21	2	2,64	-18,1	-9,5	32,0	-2,2	8,4	5,2	5,2	6,3
- Ipotecaria e catastale	1,7	2,07	1,94	1,42	21,8	-6,3	-26,8	-16,5	5,3	4,9	5,1	3,4
- Successioni e donazioni	0,49	0,58	0,62	0,62	18,4	6,9	0,0	26,5	1,5	1,4	1,6	1,5
<b>Imposte su locazione</b>	<b>2,06</b>	<b>2,26</b>	<b>2,17</b>	<b>2,09</b>	<b>9,7</b>	<b>-4,0</b>	<b>-3,7</b>	<b>1,5</b>	<b>6,4</b>	<b>5,3</b>	<b>5,7</b>	<b>5,0</b>
- Registro e bollo su locazioni	1,09	1,03	0,97	0,93	-5,5	-5,8	-4,1	-14,7	3,4	2,4	2,5	2,2
- Cedolare secca	0,97	1,23	1,2	1,16	26,8	-2,4	-3,3	19,6	3,0	2,9	3,1	2,8
<b>TOTALE</b>	<b>32,33</b>	<b>42,29</b>	<b>38,38</b>	<b>42,14</b>	<b>30,8</b>	<b>-9,2</b>	<b>9,8</b>	<b>30,3</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Fonte: CRESME su dati MEF-AGENZIA DELLE ENTRATE

L'aumento del gettito nel 2014, rispetto al 2011, è da attribuire all'incremento della tassazione sul possesso degli immobili che, passa da 9,2 miliardi di euro del 2011 (ICI) a 23,89 miliardi di euro del 2014 (IMU+TASI), determinando un incremento della pressione fiscale sul possesso del 160% in tre anni. Nel 2014, il 56,7% del prelievo sugli immobili è riconducibile all'IMU+TASI (nel 2011 con l'ICI era il 28,5%), un ulteriore 17,1% alle imposte di natura "reddituale", mentre le imposte sui trasferimenti e sulle locazioni incidono rispettivamente per il 21,2% ed il 5%. Confrontando la situazione attuale con quella del 2011 è evidente uno spostamento del carico fiscale immobiliare dal reddito (tassato per il 25% nel 2011 e per il 17% nel 2014) al patrimonio (dal 28,5% al 45,8%). Si riduce invece il carico delle imposte sui trasferimenti, associabili più a quelle di natura patrimoniale che non reddituale: erano pari al 39,9% nel 2011 e sono scese al 21% secondo lo schema impositivo del 2014. Ridotte anche le imposte sulla locazioni che erano pari al 6,4% nel 2011 e sono passate al 5% nel 2014.

In questi anni di crisi del mercato immobiliare residenziale la tassazione sugli immobili ha giocato un ruolo non secondario. Gli investitori e le famiglie si sono trovati, infatti, ad affrontare, in un contesto di crisi economica e di forte restrizione del credito, un inasprimento del prelievo fiscale legato all'abitazione, che ha determinato un aumento del peso della tassazione del patrimonio immobiliare sul gettito fiscale complessivo: era inferiore al 7% nel 2011, è salito all'8,7% nel 2014.

## IL PESO DELLA TASSAZIONE SUL PATRIMONIO IMMOBILIARE SUL GETTITO FISCALE COMPLESSIVO



Fonte: elaborazione CRESME su dati MEF-Agenzia delle Entrate



CRESME RICERCHE SPA

**ACEN**  
ASSOCIAZIONE COSTRUTTORI EDILI NAPOLI