

Immobili

Mercato delle abitazioni: nuovo rapporto Omi sul 2022

18 Maggio 2023

Disponibile l'aggiornamento annuale del Rapporto immobiliare residenziale. Compravendite in ascesa, soprattutto nel Mezzogiorno. Locazioni in calo ma non quelle di breve periodo

immagine generica illustrativa
Image not found or type unknown

È consultabile e scaricabile da oggi, nella sezione relativa alle pubblicazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare

dell'Agenzia delle entrate, l'ultimo **Rapporto immobiliare annuale** sul mercato degli immobili residenziali.

Come di consueto, il documento fornisce un ampio apparato statistico sull'andamento delle compravendite e delle locazioni di abitazioni nel corso del 2022.

Il totale del numero di abitazioni compravendute in Italia, calcolate per quota e con l'esclusione dei comuni tavolari è risultato pari a 784.486 con un incremento del 4,7% sul 2021. Continua quindi il trend positivo registrato a partire dal 2014, interrotto solo dal forte calo del 2020 (-7,7%) inevitabilmente legato alla crisi pandemica. Il tasso annuo di variazione è in linea con quello medio registrato negli anni precedenti la pandemia, confermando un ritrovato quadro positivo del mercato delle abitazioni.

immagine di una tabella con il totale del numero di abitazioni compravendute in Italia e il numero delle NT
Image not found or type unknown

Rispetto al 2021 l'aumento dei volumi di compravendita è più accentuato nelle aree del Sud, in rialzo del 7% e nelle Isole dove l'incremento si attesta intorno al 9 per cento. Nei comuni capoluogo, nel complesso, la crescita sul 2021 è più sostenuta, +5,5%, rispetto ai comuni non capoluogo dove il rialzo è del 4,3 per cento.

L'andamento delle compravendite influenza i valori dell'IMI (intensità del mercato immobiliare), che rappresenta la quota dello stock compravenduto. In media nazionale tale indicatore, che nel 2021 era pari a 2,17%, risulta nel 2022 pari a 2,27% (ossia 2,27 abitazioni compravendute ogni 100 censite in catasto). Si conferma quindi, nel 2022, una maggiore intensità del mercato delle residenze, che guadagna 10 punti base rispetto al 2021. L'IMI si rafforza in particolare nelle aree settentrionali del Paese, con valori che superano il 2,6 per cento. La crescita è più accentuata nei capoluoghi che, oltre al complesso nazionale, mantengono una dinamicità di mercato più elevata anche nel dettaglio delle aree territoriali.

Le superfici

L'analisi delle compravendite in termini di dimensione delle abitazioni mostra dinamiche simili a quelle già osservate in relazione al NTN, sia in termini aggregati sia per aree: sono state vendute abitazioni per un totale di oltre 83 milioni di metri quadrati⁸, in aumento del 3,2% rispetto al 2021, con una superficie media per unità abitativa compravenduta pari a 106,8 m², in lieve diminuzione rispetto al 2021 (-1,5 m²).

Il tasso più elevato di crescita, in termini di superficie residenziale scambiata, si riscontra nelle Isole che, rispetto al 2021, presentano un aumento dell'8,4%, segue il Sud (+6,9%) mentre al Centro il dato è in linea con quello nazionale. La superficie media delle abitazioni compravendute nel 2022 è più elevata nel Nord Est (114,7 m²) e più contenuta nel Nord Ovest (102,4 m²). In queste ultime due aree si osserva la diminuzione maggiore della superficie media, -2 m².

In tutte le aree del paese, nel 2022 le residenze scambiate nei comuni non capoluogo sono in media più grandi rispetto agli alloggi compravenduti nei comuni capoluogo. Tuttavia, l'incremento di superficie compravenduta totale risulta più elevato per i comuni capoluogo (+3,5% sul 2021), rispetto a quello dei comuni minori (+3,1% sul 2021).

Il fatturato

I dati relativi al fatturato calcolato per l'anno 2022 mostrano una stima complessiva che ammonta a quasi 123 miliardi di euro, in rialzo rispetto al 2021 del 3,9%, 4,7 miliardi di euro in più. Quasi il 57% del fatturato riguarda acquisti di abitazioni ubicate nelle aree del Nord, circa 70 miliardi di euro; quasi 30 miliardi di euro, circa il 25%, sono invece riferiti ad abitazioni compravendute nel Centro, e i restanti 23 miliardi di euro, poco meno del 19%, riguarda scambi di residenze del Sud e delle Isole.

Il fatturato per scambi di abitazioni è in aumento in tutte le aree del paese, con tassi che passano dal rialzo lieve dello 0,3 % registrato nel Nord Est al +8,3% osservato nelle Isole. Per contro, rispetto al 2021, il valore medio di un'abitazione compravenduta diminuisce di 1.100 euro in media

nazionale. Il calo maggiore si osserva al Centro, 3.000 euro medi in meno e nel Nord Est, dove la diminuzione è di circa 2.000 euro. L'unica eccezione è il Nord Ovest dove il valore medio di un'abitazione compravenduta è aumentato nel 2022 di circa 1.300 euro.

Le grandi metropoli

I dati delle compravendite relativi alle otto principali città italiane per popolazione confermano, senza eccezioni, la crescita, anche se meno accentuata rispetto a quella riscontrata a livello nazionale e con 121.404 scambi di abitazioni l'aumento è del 4,5% rispetto al 2021 (Tabella 32). Tra le città, il tasso di crescita è positivo in particolare per il mercato residenziale della città di Milano (+6,1% rispetto al 2021), che da sola rappresenta il 24% del NTN delle grandi città (Figura 34). Piuttosto accentuati risultano gli incrementi anche a Palermo e a Torino che registrano un aumento di compravendite dell'11,3% e del 5,9% sul 2021; mentre Roma, che detiene la quota più elevata di NTN (ben il 33%), mostra un rialzo più contenuto (+3% sul 2021). Milano rimane tra le grandi città quella con l'indice della dinamica di mercato più elevato, 3,5%, seguono Torino (3,2%), Bologna (2,9%) e Roma (2,8%).

Le locazioni

Complessivamente le abitazionilocate nel 2022 ammontano a poco meno del 6% dello stock potenzialmente disponibile, cui corrispondono 5,5 miliardi di euro di canone totale per oltre 76 milioni di metri quadrati di superficie delle abitazioni prese in affitto. La superficie media dell'abitazione locata si colloca intorno agli 84 metri quadrati con un canone annuo medio per unità di superficie pari a 73,1 €/m². Gli immobili locati sono complessivamente diminuiti di circa il 2% rispetto al dato dell'anno precedente. Gli andamenti dei singoli segmenti si presentano tuttavia molto differenziati. La componente di lungo periodo registra valori negativi, sia nell'ambito dei contratti ordinari, dove il calo è superiore al 4%, sia nell'ambito dei contratti agevolati che, con una flessione pari all'1,3%, interrompono una tendenza di crescita in atto da molti anni. La componente di breve periodo al contrario vede aumentare il numero degli immobili locati, sia quelli a canone libero (+0,6%) sia quelli riservati agli studenti (+3,2%).

di

Saverio Serafini

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/immobili/articolo/mercato-delle-abitazioni-nuovo-rapporto-omi-sul-2022>