

Immobili

Rapporto residenziale 2017: il trend del mercato nelle principali province

15 Maggio 2017

In linea con le dinamiche nazionali, crescono ancora volumi e fatturato. Torino la città più attiva, mentre Palermo rallenta il passo. Più articolato il quadro delle locazioni



Nell'ambito del **Rapporto immobiliare residenziale**, presentato oggi dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e realizzato in collaborazione con l'Associazione bancaria italiana, è sviluppato, come di consueto, un apposito focus dedicato alle principali città italiane.

In generale, la fotografia che scaturisce dal Rapporto conferma un significativo rafforzamento delle tendenze di crescita già registrate negli ultimi due anni, almeno in termini di volumi di compravendita (+18,9%) e fatturato (+17,4%).

Aumenta anche la quota degli acquisti gravati da mutuo ipotecario, sia in termini relativi (oltre il 46% del volume complessivo) sia assoluti (+27,3%), grazie soprattutto alle favorevoli condizioni sul lato dell'offerta (tassi e liquidità disponibile presso i soggetti erogatori).

Lo stesso mercato degli affitti, a livello nazionale, registra un incremento rispetto al 2015, per quanto di un ordine di grandezza inferiore (+1,3%).

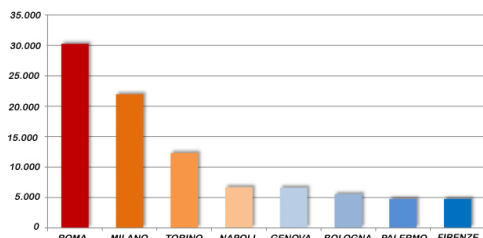
Compravendite nelle principali città

Il dato aggregato relativo alle compravendite (indice *ntn*), registrate presso le otto principali città italiane nel 2016, mostra una tendenza (+17,4%) sostanzialmente analoga a quella nazionale; i comuni delle relative province sono risultati più dinamici (+20,9%) rispetto ai capoluoghi.

La crescita maggiore si è avuta nella città di Torino (+26,4%) e nel resto della provincia relativa

(+24,1%); anche Bologna, Genova e Milano sono cresciute oltre il 20%, mentre significativamente sotto la media ci sono Roma (+10,6%, circa la metà del dato relativo al resto della provincia), che resta tuttavia la città con il volume maggiore di compravendite (oltre 30.000 unità), e Palermo.

Principali città - NTN (segmento residenziale)



Se si approfondisce l'analisi sulla base della segmentazione per classi dimensionali, si può osservare come la crescita, in termini percentuali, abbia riguardato soprattutto le abitazioni più grandi, che tuttavia rappresentano meno del 10% del totale delle compravendite, concentrate per oltre il

50% sul taglio piccolo e medio.

Disaggregando i dati, spicca la prevalenza del segno "meno" nella provincia di Palermo, mentre Torino si conferma la più dinamica in tutte le classi rilevate.

In termini di superficie compravenduta prevalgono nettamente Roma città da un lato e la provincia di Milano (escluso, quindi, il capoluogo) dall'altro; per quanto riguarda la superficie media, invece, si conferma un andamento sostanzialmente decrescente da Sud a Nord.

I dati relativi al fatturato medio, infine, vedono al primo posto la città di Milano (318.300 euro), seguita da Firenze (293.500 euro) e Roma (284.600 euro); singolare il caso di Genova, unica città, tra quelle analizzate, in cui il fatturato medio del resto della provincia (254.600 euro) risulta superiore a quello del comune capoluogo (219.400 euro).

In termini assoluti, anche per il fatturato, i tassi di crescita dei comuni minori delle province analizzate (+18,9%) risultano mediamente superiori a quelli registrati dai rispettivi capoluoghi (+14,0%); nettamente inferiori al 10% solo Palermo e Roma città.

Coerentemente con la tendenza nazionale, cresce anche nelle grandi città e nelle relative province il peso relativo delle compravendite finanziate attraverso mutuo ipotecario, con una certa omogeneità: tutti i tassi sono infatti ampiamente positivi e mediamente superiori alle rispettive dinamiche di mercato, con valori che oscillano per lo più tra il 20% ed il 30%, con punte a Torino città (+35,8%) e Firenze provincia (+34,8%), mentre a Palermo città si registra, anche in questo caso, il valore più basso (+14,3%).

Dal punto di vista dei soggetti coinvolti, cresce, parallelamente, l'incidenza delle persone fisiche (di oltre 3 punti rispetto al 2015), che si attesta oltre il 50% sia nella media dei capoluoghi (52,3%) sia

in quella delle relative province (54,6%).

Di contro, diminuisce il dato aggregato relativo al capitale unitario medio degli 8 comuni capoluogo, per effetto, tuttavia, esclusivamente del forte calo di Palermo (-17.700 euro) e, soprattutto, di Napoli (-37.700 euro); anche in termini assoluti gli unici segni “meno” si sono registrati a Napoli (-4,1%) e Palermo (-2,6%), con un tasso aggregato comunque ampiamente positivo (+24,4% nei capoluoghi, +30,5% nel resto delle otto province).

Locazioni nelle principali città

Per il secondo anno, il Rapporto dell’Omi propone anche un’analisi del mercato delle locazioni, definendo quattro segmenti sulla base della durata e della tipologia dei contratti: l’ordinario transitorio, l’ordinario di lungo periodo, l’agevolato per studenti e l’agevolato concordato.

Per quanto riguarda il segmento ordinario transitorio (ovvero di durata compresa tra 1 e 3 anni), si conferma la netta prevalenza, in termini di canone annuo medio, di Roma, Milano e Firenze, le uniche oltre i 100 euro/m²; il valore medio aggregato, in realtà, ha registrato un calo rispetto al 2015 (-2,1%), soprattutto per effetto della forte diminuzione di Milano (-9,2%), particolarmente significativa in virtù del relativo volume di mercato (il secondo dietro Roma, il primo se considerato in rapporto allo stock, come conferma l’indice *iml*).

Il segmento ordinario di lungo periodo (durata superiore ai 3 anni) viene invece trainato proprio dai dati di Milano, sia in termini di volumi (oltre 31mila contratti, contro i circa 22mila di Roma e i circa 10mila di Torino e Napoli), sia in rapporto allo stock (indice *iml* quasi doppio di gran parte delle altre città), sia riguardo al canone annuo (ammontare complessivo, dato medio e tasso di crescita). I due segmenti relativi al canone agevolato (studenti e concordato), infine, risultano sostanzialmente stabili in quanto a canone medio; tra le città si conferma una netta prevalenza di Roma, in termini sia di volumi che di canone (ammontare complessivo e dato medio).

di

Filippo Lucchese

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/dal-catasto/articolo/rapporto-residenziale-2017-trend-del-mercato-nelle-principali-province>