

Immobili

Compravendite residenziali: il mercato frena la sua corsa

5 Dicembre 2017

Nel terzo trimestre del 2017, pur registrandosi un +1,5% rispetto allo stesso periodo del 2016, si osserva un ridimensionamento nel confronto con i primi due trimestri dell'anno

Thumbnail Nel terzo trimestre del 2017 continua a decelerare la crescita del mercato residenziale italiano che con poco più di 122mila compravendite di abitazioni registra un aumento rispetto all'omologo trimestre del 2016, dell'1,5%, ma ridimensiona ulteriormente i tassi osservati nei precedenti due trimestri dell'anno (+3,8% nel secondo e +8,6% nel primo).

È questo il principale risultato che emerge dal **report** "Residenziale - Statistiche III trimestre 2017", realizzato dall'Ufficio statistiche e studi della direzione centrale Osservatorio del mercato immobiliare e servizi estimativi e disponibile, da oggi, sul **sito** dell'Agenzia delle entrate.

Il dato sull'andamento dei volumi di residenze scambiate completa il quadro degli indicatori economici di rilievo per il paese e si affianca alla crescita del Pil (+1,7% tendenziale nel terzo trimestre 2017), al tasso di occupazione stabile e a una diminuzione degli indici del clima di fiducia dei consumatori e delle imprese (rilevazioni di ottobre 2017).

Infine, secondo l'ultimo aggiornamento Istat, i prezzi delle abitazioni compravendute restano ancora in lieve calo, -0,3%, nel secondo trimestre 2017 rispetto al secondo trimestre 2016.

I dati nazionali

A livello nazionale, il terzo trimestre 2017 si chiude in positivo e, nonostante il rallentamento dei rialzi, la serie storica dal 2011 del numero di residenze compravendute, Ntn, mostra un mercato delle abitazioni in recupero quasi ininterrotto dal 2014, con volumi che si attestano sui livelli

antecedenti la crisi del 2011. Seppure di poco, la crescita è più accentuata nei comuni non capoluogo (+1,7%) e poco sotto il livello nazionale nei capoluoghi (+1,2%).

A migliorare il risultato realizzato lo scorso trimestre sono solo le isole, dove le transazioni guadagnano il 4,0% tendenziale, in conseguenza della buona performance dei comuni non capoluoghi, che mostrano un balzo del +8,0% (nel secondo trimestre 2017 era +0,9%).

Anche in questo trimestre, l'area del Sud conferma il miglior risultato con il numero di abitazioni scambiate in rialzo del 4,4%, con i comuni minori in rialzo del 5,1% e i capoluoghi del 2,4%.

La crescita più bassa si registra, invece, nell'area del Centro (+0,6%) in conseguenza del calo, seppur lieve, dei capoluoghi, che con -0,4% tornano in campo negativo dopo nove trimestri di incrementi consecutivi.

A finire in negativo sono anche i comuni del Nord Est dove la flessione dei comuni minori (-1,3%) e la sostanziale stabilità dei capoluoghi fanno registrare un calo complessivo dello 0,9%.

Infine, nel Nord Ovest le transazioni del settore residenziale sono in aumento dell'1,4%.

In termini di superfici, le 122.378 Ntn residenziali equivalgono a circa 13,1 milioni di m², in crescita del 2,1%, tasso tendenziale che migliora quello osservato per i volumi, in considerazione di abitazioni scambiate nel trimestre di superficie media più elevata. L'analisi nel dettaglio delle compravendite per taglio dimensionale evidenzia, infatti, una maggiore crescita degli scambi di abitazioni con superficie superiore ai 145 m², che spuntano un rialzo del 3,6%.

Le città maggiori

Nel terzo trimestre del 2017 nelle otto maggiori città italiane per popolazione, si sono realizzati 21.472 scambi di abitazioni, quasi il 18% del totale degli scambi nazionali. Il livello dei volumi fa registrare una crescita del 2,1%, tasso visibilmente ridimensionato rispetto ai precedenti trimestri (+4,4% nel secondo trimestre e +10,8% nel primo trimestre dell'anno).

grafico con le variazioni dei dati nel II e III trimestre 2017

Palermo fa registrare la crescita più elevata e, migliorando il risultato dello scorso trimestre, realizza un incremento del numero di abitazioni scambiate del 13,6%.

Pur ridimensionato rispetto al secondo trimestre, cresce anche il mercato delle abitazioni a Napoli, +7,2% (+13,6% nel secondo trimestre 2017).

Prosegue nella corsa al rialzo il mercato di Milano, dove con circa 5.400 Ntn il recupero è del 6,7%. In decelerazione il *trend* nella capitale dove il numero di scambi di abitazioni resta sostanzialmente stabile ai livelli del terzo trimestre del 2016.

Deciso arretramento del mercato a Bologna, che conferma e peggiora le perdite già registrate nello

scorso trimestre, e in questo terzo trimestre dell'anno la flessione dei volumi è dell'8,5%. Torna in perdita anche Genova che, dopo nove trimestri di recuperi, segna un calo del 7,4%.

Nelle grandi città il taglio piccolo e medio si conferma il più scambiato. Circa i due terzi delle compravendite hanno riguardato abitazioni con superfici tra i 50 e 115 m² e in particolare a Milano la percentuale di scambi di abitazioni molto piccole (fino a 50 m²) è del 18%, percentuale doppia rispetto a Roma.

Le pertinenze delle abitazioni

Nel terzo trimestre del 2017 si sono realizzati circa 14.300 scambi di depositi pertinenziali, prevalentemente costituiti da cantine e soffitte, in aumento del 12% circa rispetto allo stesso trimestre del 2016.

Al Nord Ovest si osserva la crescita più sostenuta (+17,4%) con i capoluoghi che guadagnano il 20,1% degli scambi a fronte del +16,2% dei comuni non capoluoghi.

Al Nord Est il divario tra le due ripartizioni risulta accentuato, con i capoluoghi che mostrano un balzo del 25,8% e i comuni minori che registrano un aumento del 5,3%.

Circa del 12% la crescita delle compravendite di queste unità nell'area del Centro con valori analoghi tra capoluoghi e non capoluoghi.

In perdita solo i capoluoghi delle Isole, dove gli scambi di depositi pertinenziali calano, in questo trimestre, del 7,5%.

Più modesto il risultato per le compravendite di box e posti auto dove il tasso di variazione tendenziale si ferma a +1%.

L'andamento del mercato di queste unità, risulta piuttosto variabile, per segno ed entità, nel dettaglio delle aree del paese e tra capoluoghi e non capoluoghi. Il rialzo maggiore si realizza nell'area del Sud (+9,1%) con i comuni non capoluoghi in aumento dell'11,3% e i capoluoghi del 2,7%. Per contro, risultano in flessione l'area delle Isole, con un calo del 2,3% e del Nord Est, -1,5%. Infine, al Centro si osserva un aumento di scambi di box e posti auto del 2,2%, tasso che sintetizza il rialzo dei capoluoghi (+6,3%) e il calo dei comuni non capoluoghi (-1,5%).

di

Erika Ghirardo

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/dal-catasto/articolo/compravendite-residenziali-mercato-frena-sua-corsa>