Dati e statistiche

Mercato residenziale nelle regioni: online i numeri 2017 in dettaglio

1 Giugno 2018

Ripresa generalizzata su tutto il territorio nazionale, con punte di maggior incremento in Campania, Calabria, Toscana e Sardegna, dove l'aumento supera la soglia del 6 per cento

Thumbnail
Image not found or type unknown

L'Osservatorio del mercato immobiliare ha reso pubblici sul sito dell'Agenzia delle entrate i consueti approfondimenti su tutti i mercati regionali e provinciali attraverso le **Statistiche regionali**, pubblicazioni realizzate dalle singole direzioni regionali e dagli uffici provinciali - Territorio in collaborazione con l'ufficio Statistiche e Studi del mercato immobiliare che illustra la composizione e la dinamica del mercato residenziale regionale, con il dettaglio dei dati strutturali dei singoli mercati provinciali.

L'analisi dell'andamento delle compravendite nel dettaglio delle regioni italiane mostra una ripresa generalizzata. È la Campania la regione che realizza la maggiore crescita (oltre l'8%) del mercato delle abitazioni nel 2017 rispetto al 2016, seguita da Calabria, Toscana e Sardegna, dove l'incremento nelle compravendite supera il 6 per cento. Nelle grandi regioni del Nord, Lombardia, Piemonte, Veneto ed Emilia Romagna, che insieme rappresentano circa la metà degli scambi realizzati nell'intero mercato nazionale, i rialzi si distribuiscono intorno alla media nazionale (4,9%). Gli unici tassi negativi registrati in Umbria e Marche sono senza dubbio influenzati dagli eventi sismici che hanno interessato numerosi comuni di queste regioni negli ultimi anni.

Regione	NTN 2017	Var. NTN 2016/2017	Quota NTN per Regione	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17

Abruzzo	9.964	0,2%	1,8%	1,13%	0,00
Basilicata	3.566	1,9%	0,7%	0,98%	0,01
Calabria	11.172	6,5%	2,1%	0,82%	0,05
Campania	33.543	8,1%	6,2%	1,18%	0,08
Emilia Romagna	46.508	4,2%	8,6%	1,85%	0,07
Friuli Venezia G.	7.955	5,1%	1,5%	1,68%	0,08
Lazio	56.259	3,1%	10,4%	1,79%	0,05
Liguria	20.376	4,5%	3,8%	1,74%	0,07
Lombardia	115.826	5,5%	21,4%	2,09%	0,10
Marche	11.152	-0,1%	2,1%	1,27%	-0,01
Molise	2.099	0,3%	0,4%	0,91%	0,00
Piemonte	49.610	5,4%	9,1%	1,78%	0,09
Puglia	32.153	6,0%	5,9%	1,40%	0,08
Sardegna	12.462	6,1%	2,3%	1,22%	0,07
Sicilia	34.234	4,5%	6,3%	1,08%	0,04
Toscana	37.681	6,1%	6,9%	1,78%	0,10

Umbria	6.741	-1,3%	1,2%	1,35%	-0,02
Valle d'Aosta	1.670	1,7%	0,3%	1,24%	0,01
Veneto	49.509	5,2%	9,1%	1,89%	0,09
ITALIA	**542.480**	**4,9%**	**100,0%**	**1,59%**	**0,07**

In termini di dinamica del mercato, considerando la quota di transazioni realizzate nel 2017 sullo *stock* esistente, per tutte le regioni del Nord si rileva un Imi (intensità del mercato immobiliare) con valori oltre la media nazionale (1,59%), con l'unica eccezione della Valle d'Aosta (1,24%).
Per le regioni del Sud, tranne per la Puglia dove si rileva un Imi pari a 1,4%, la quota di *stock* residenziale compravenduto non supera mai l'1,2 per cento. Basilicata, Molise e Calabria sono le uniche regione con un Imi che non raggiunge l'1 per cento. Al Centro, la migliore dinamica del mercato delle abitazioni si registra nel Lazio e in Toscana, dove l'Imi è prossimo all'1,8 per cento.

Le principali città

Nelle otto principali città per numero di abitanti le compravendite di abitazioni, nel 2017, sono state 97.366, con un tasso di crescita assolutamente in linea con quello riscontrato a livello nazionale rispetto al 2016.
Gli incrementi più elevati (oltre il 7%) sono registrati nei mercati residenziali di Milano, Palermo, Firenze e Napoli. Roma, che da sola rappresenta un terzo circa dell'Ntn (numero transazioni normalizzate) delle grandi città, registra un aumento di compravendite tutto sommato contenuto (3%), mentre Bologna è l'unica con segno negativo (-3,3%). Nei restanti comuni delle province prese in esame, anche se il mercato residenziale complessivamente cresce più lentamente che nelle città, non si registrano invece ribassi. Spiccano in tale ambito le crescite di volume (intorno al 10%) riscontrate nelle province di Genova e Napoli.

Città	NTN 2017	Var. NTN 2016/2017	Quota NTN	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Roma	31.131	3,0%	32,0%	2,18%	0,06

Milano	23.707	8,1%	24,3%	2,98%	0,22
Torino	12.940	4,9%	13,3%	2,58%	0,12
Napoli	7.153	7,4%	7,3%	1,64%	0,11
Genova	6.838	3,3%	7,0%	2,09%	0,07
Palermo	5.109	7,9%	5,2%	1,58%	0,11
Bologna	5.326	-3,3%	5,5%	2,37%	-0,09
Firenze	5.163	7,8%	5,3%	2,53%	0,18
TOTALE	**97.366**	**4,9%**	**100%**	**2,29%**	**0,10**

Resto provincia	NTN 2017	Var. NTN 2016/2017	Quota NTN	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Roma	14.316	3,2%	15,3%	1,81%	0,05
Milano	32.603	5,2%	34,9%	2,43%	0,12
Torino	15.752	3,7%	16,9%	1,88%	0,06
Napoli	11.030	9,5%	11,8%	1,19%	0,10
Genova	3.400	10,2%	3,6%	1,49%	0,13
Palermo	3.623	0,5%	3,9%	0,90%	0,00
Bologna	6.772	1,2%	7,2%	1,98%	0,02

Firenze	5.917	3,2%	6,3%	1,88%	0,05
TOTALE	**93.412**	**4,7%**	**100%**	**1,80%**	**0,08**

L'analisi dei dati per tipologia dimensionale ci mostra come in città siano le abitazioni più piccole a trainare i rialzi, in particolare a Palermo, Milano e Torino, mentre nei comuni della provincia siano i tagli più grandi a essere quelli con i più elevati tassi di crescita.

La superficie media delle unità abitative compravendute nelle maggiori città è di 91,2 mq. Lo stesso dato è particolarmente contenuto nelle città di Torino (85 mq) e di Milano (83,9 mq), mentre risulta più elevato a Palermo (107,2 mq). Nei comuni della provincia le superfici medie sono generalmente superiori, con il massimo osservato per i comuni della provincia di Firenze (113,8 mq). In controtendenza il caso di Genova, per cui le superfici medie sono di poco inferiori in provincia (95,4 mq), rispetto alla città (95,8 mq).

Per quanto riguarda le preferenze di acquisto, la tipologia più compravenduta in tutte le grandi città è l'abitazione con superfice compresa tra 50 e 85 mq, con l'eccezione di Palermo, dove la classe dimensionale più apprezzata dal mercato è quella tra 85 e 115 mq.

di
Alessandro Tinelli

URL: https://www.fiscooggi.it/rubrica/dati-e-statistiche/articolo/mercato-residenziale-nelle-regioni-online-numeri-2017-dettaglio