

Immobili

Nel secondo trimestre del 2018 compravendite abitazioni ancora su

14 Settembre 2018

Tassi positivi in tutte le aree del Paese, sia per le case sia per le pertinenze. Più dinamico il mercato nei comuni minori e in ascesa le vendite di unità immobiliari di grande dimensione

Thumbnail

Image not found or type unknown
Il secondo trimestre del 2018 conferma la tendenza espansiva del mercato residenziale in Italia, tendenza che si registra ormai, senza soluzione di continuità, dal 2015, dopo i primi segnali pervenuti già nel 2014. Il tasso tendenziale aggregato relativo ai volumi di compravendita è risultato pari a +5,6%, rispetto al +4,3% del primo trimestre dell'anno, per un totale di quasi 154mila unità immobiliari scambiate, livello raggiunto per la prima volta dal 2011.

La **Nota** dell'Osservatorio del mercato immobiliare, pubblicata oggi sul sito dell'Agenzia delle entrate insieme alla Nota relativa al mercato non residenziale, sviluppa un'analisi approfondita dei dati, sia per segmenti di mercato che per area territoriale.

Serie storica trimestrale Ntn dal 2011 - dati osservati e dati destagionalizzati

grafico con il Numero di Transazioni Normalizzate dal 2011
Image not found or type unknown

Le compravendite per aree territoriali

Il mercato immobiliare residenziale risulta in crescita in tutte le macroaree territoriali, senza eccezione: il tasso più elevato si è registrato nel Nord Est (+9,3%), seguito dalle Isole (+7,1%, anche se in relazione a un volume di meno di 13mila unità compravendute) e dal Nord Ovest (+5,7), che rimane la macroarea con il mercato più significativo (Ntn superiore a 53mila).

L'espansione risulta ancora trainata dai comuni minori: +5,9% il dato aggregato, contro +5,1% dei

comuni capoluogo di provincia. Tale rapporto si ribalta, tuttavia, in tre delle cinque macroaree, rispettivamente il Nord Est (capoluoghi +10,4%, unico tasso a doppia cifra, comuni minori +8,9%), le Isole (capoluoghi +7,4%, non capoluoghi +7%) e il Centro, la macroarea meno dinamica (+3,5% il tasso aggregato), con +6,3% per i capoluoghi e +1,8% per i non capoluoghi.

La superficie media compravenduta sale a 105,9 mq (+0,7 mq rispetto allo stesso trimestre del 2017), con variazioni che oscillano tra il +1,3 mq del Centro e la sostanziale stabilità del Nord Ovest.

La segmentazione del mercato in classi dimensionali mostra come la crescita maggiore abbia interessato la fascia più alta (unità immobiliari con superficie superiore a 145 mq), con un tasso di +9,1%, mentre la fascia più bassa (fino a 50 mq) e la fascia intermedia (con dimensione compresa tra 85 e 115 mq) hanno mostrato comunque tassi superiori al +6% (rispettivamente +6,3% e +6,1%); in termini assoluti, quasi il 60% del mercato continua a essere costituito da unità di dimensione compresa tra 50 e 115 mq.

Come di consueto, la Nota dedica un approfondimento particolare alle otto principali città italiane per dimensione demografica. Come detto, la dinamica dei grandi comuni risulta al di sotto della media nazionale, e i dati relativi a queste città confermano questa tendenza, con tassi mai superiori al +5% (dato più alto registrato a Genova, +4,7%) e con Roma addirittura in leggero calo (-0,8%, dopo il -1,9% già registrato nel precedente trimestre).

Roma e Milano restano ampiamente le due città con i mercati più dinamici (Ntn rispettivamente pari a 8.535 e 6.674), seguite da Torino e Napoli (Ntn rispettivamente pari a 3.738 e 2.138).

La superficie media compravenduta risulta in cinque casi su otto in calo (il dato più significativo a Milano, -1,6 mq), mentre in crescita risultano Firenze (+2,4 mq), Palermo (+1,3 mq) e Roma (+1,1 mq).

L'analisi per classi dimensionali mostra come l'espansione si concentri prevalentemente sui due segmenti estremi: in tutte le otto città risulta in crescita il mercato relativo alle unità di grande dimensione (oltre 145 mq), con i tassi più alti a Bologna (+14,7%) e Firenze (+10,4%); la classe relativa alle piccole unità (fino a 50 mq) esprime tassi significativi soprattutto a Bologna (+28,9%) e Milano (+21,2%).

Depositi pertinenziali, box e posti auto

La Nota, come di consueto, estende l'analisi anche alle pertinenze (depositi, box e posti auto): anche questi due segmenti confermano la tendenza espansiva del mercato sull'intero territorio nazionale (l'unico tasso negativo si registra, in entrambi i casi, nei soli capoluoghi della macroarea Nord Est, rispettivamente -2,8% e -0,8%).

Più nel dettaglio, la crescita delle compravendite dei depositi pertinenti risulta dell'8,6%, trascinata soprattutto dal Nord Est (+23,3%) e dalle Isole (+21,5%). Anche in questo caso, i comuni minori si dimostrano più dinamici (+9,7%) rispetto ai relativi capoluoghi di provincia (+6,6%), con le macroaree settentrionali, tuttavia, in controtendenza.

Tra le grandi città risultano particolarmente appariscenti i tassi registrati a Palermo (+64%) e a Torino (+52,7%), determinati tuttavia soprattutto dalla ridotta dimensione del mercato di riferimento (a Palermo Ntn pari a 102, a Torino pari a 282).

Per quanto riguarda, infine, box e posti auto, il mercato, come detto, risulta in espansione (+4,6%), con tassi che vanno dal +8,1% del Nord Est al +0,4% del Centro (sostanzialmente stabile). In questo caso, sono i comuni capoluogo di provincia a fungere da traino, con un tasso aggregato più che doppio rispetto a quello dei comuni minori (+7,2% contro il +3,5%).

Tra le otto principali città analizzate, l'unica che conferma una dinamica negativa è Torino (-4,7%, dopo il -3,9% del trimestre precedente), mentre il dato più rilevante è sicuramente quello di Milano, con una crescita del 24,9% a fronte del secondo mercato nazionale (Ntn pari a 3.497), inferiore solo a quello di Roma (Ntn pari a 4.656, +3,5% rispetto al trimestre precedente).

di

Filippo Lucchese

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/dal-catasto/articolo/nel-secondo-trimestre-del-2018-compravendite-abitazioni-ancora>