Immobili

Ancora su gli scambi di abitazioni. Doppia cifra per Palermo e Bologna

7 Marzo 2019

Le compravendite accelerano anche nelle otto maggiori città italiane per popolazione, con un tasso tendenziale, che nel quarto trimestre 2018, supera abbondantemente quello del terzo

Thumbnail Il mercato delle abitazioni in Italia chiude il 2018 segnando ancora una crescita.

La variazione, rispetto all'omologo trimestre del 2017, è del +9,3%, accelerando così sui tassi registrati negli altri trimestri dell'anno (le variazioni rispettivamente del primo, secondo e terzo trimestre 2018 erano +4,2%, +5,5%, +6,6%). Il trend positivo è diffuso nei capoluoghi, nei comuni minori, in tutte le aree del paese e in tutte le grandi città.

Questi i principali risultati riportati nella **nota trimestrale del settore residenziale**, aggiornata al quarto trimestre del 2018, redatta dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate e disponibile, da oggi, sul sito dell'Agenzia.

grafico andamento numero transazioni dal I trimestre 2015 al IV 2018

La vivacità osservata per le compravendite di abitazioni si inserisce, tuttavia, in un contesto economico segnato da un calo del Pil, sceso nell'ultimo trimestre 2018 dello 0,1% e, stando all'ultimo aggiornamento diffuso dall'Istat, da un tasso tendenziale ancora negativo (-0,8%), nel terzo trimestre del 2018, per l'indice nazionale dei prezzi delle abitazioni (Ipab).

Le compravendite nel dettaglio territoriale

Con poco più di 167mila residenze scambiate nel quarto trimestre 2018, il mercato delle abitazioni segna il quindicesimo rialzo positivo e supera il livello di fine 2011.

grafico con confronto dei valori tra città capoluogo e non capoluogo

Dopo diversi trimestri di crescita più accentuata nei comuni minori, nel quarto 2018 sono i capoluoghi a superare, seppure di un solo punto percentuale, il tasso registrato nei primi: +10% la

variazione tendenziale dei capoluoghi e +9% quella dei comuni non capoluogo. Il risultato, tuttavia, è del tutto dovuto all'andamento degli scambi nell'area del Nord-Ovest, dove i capoluoghi quasi raddiano l'incremento dei comuni minori, segnando un +10,9% tendenziale rispetto al +6,6 per cento. Nelle restanti zone continua, invece, a essere più accentuato il rialzo nei comuni minori, in particolare nelle Isole, dove tra i due tassi si osserva il divario maggiore, seppure riferito a un numero più contenuto di scambi.

Tra le aree, i rialzi maggiori si registrano nel Nord-Est, nel quale si conferma la maggiore espansione, e al Centro, con variazioni superiori al 12 per cento. Seguono le Isole (+10,3%), il Nord-Ovest (+8,0%) e il Sud (+4,3%).

Nel quarto trimestre 2018 sono state scambiate abitazioni per 17,7 milioni di metri quadrati, con un aumento del tutto simile a quello osservato per i volumi (+9,4%). La superficie media degli alloggi compravenduti nel trimestre è, invece, stabile intorno a 106 mq. In termini di variazioni, i maggiori rialzi si osservano per alloggi "piccoli", con superficie fino a 50 mq che, trainati soprattutto dal Nord e dalle Isole, registrano +10,8% rispetto all'omologo trimestre del 2017. Tuttavia, anche in questo trimestre, quasi il 60% del mercato continua a coinvolgere abitazioni di dimensione intermedia con superficie tra 50 e 115 mq.

Le compravendite nelle grandi città

Il mercato delle abitazioni accelera anche nelle otto maggiori città italiane per popolazione, con un tasso tendenziale, che nel quarto trimestre 2018 si porta a +9,7%, superando in modo deciso il +3,8% realizzato nel terzo. Risultano in salita tutti i mercati, con Bologna e Palermo che spuntano variazioni a doppia cifra, rispettivamente +20,9 e +18,5 per cento. Torna in positivo Milano che, dopo la flessione del 2,4% dello scorso trimestre, nell'ultimo trimestre cresce del 9,5 per cento. Roma consolida invece la tendenza espansiva, con una variazione del 10,9 per cento. Gli scambi crescono del 7% tendenziale a Napoli, del 6,4% a Genova, del 4,8% a Torino e Firenze.

La superficie scambiata nelle otto città, circa 2,6 milioni di metri quadri, è in aumento del 9,3%, ma la superficie media dell'abitazione è stabile a 90 mq. L'analisi per classi dimensionali evidenzia tassi di crescita più elevati per residenze con superficie tra 50 mq e 85 mq.

Le pertinenze delle abitazioni

Si conferma la crescita degli scambi di cantine e soffitte, in aumento del 7% tendenziale, seppure in rallentamento rispetto al trimestre precedente (+9,1%).

Nel dettaglio territoriale si riscontrano segni negativi, con i capoluoghi del Centro e del Sud in calo significativo, rispettivamente -10,9 e -10,4 per cento. Aumenti rilevanti si registrano al Nord-Est

(+17,1%) e al Centro (+15,3%), mentre stabile è il risultato nelle Isole.

Prosegue l'espansione anche per il mercato di box e posti auto, che, con più di 100mila unità compravendute, cresce del 9,3% tendenziale. La crescita si concentra maggiormente nei comuni capoluogo, che realizzano un rialzo dell'11,4% complessivo, a fronte di un +8,4% dei comuni minori. Le compravendite di box e posti auto risultano in aumento in tutte le macroaree, con il Centro e il Nord-Est che confermano i tassi di rialzo più sostenuti (+14,4 e +11,6%), mentre il tasso più basso si registra nelle Isole, che resta al livello del quarto trimestre dello scorso anno (+0,2%).

I prossimi appuntamenti con l'Osservatorio del mercato immobiliare

Approfondimenti e dettagli in termini territoriali e per i singoli settori saranno forniti con i consueti rapporti immobiliari annuali dedicati al settore residenziale e a quello non residenziale che, come da calendario, saranno pubblicati il prossimo maggio. Per un primo sguardo ai dati di apertura del 2019 bisognerà, invece, attendere gli inizi di giugno quando l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate diffonderà i risultati del primo trimestre 2019.

di

Erika Ghirardo

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/dal-catasto/articolo/ancora-scambi-abitazioni-doppia-cifra-palermo-e-bologna>