

Immobili

Ancora in aumento, nelle grandi città, gli scambi degli immobili residenziali

21 Maggio 2020

Confermata la fase espansiva nazionale che dal 2014 registra un costante incremento nel numero delle compravendite di abitazioni. La superficie media delle unità acquistate è di 90,6 m²

I dati di consuntivo del mercato residenziale nel 2019 sono da oggi disponibili sul sito *internet* dell’Agenzia nel “

Rapporto immobiliare 2020 - Settore residenziale”, curato dall’ufficio Statistiche e Studi della direzione centrale Servizi estimativi e Osservatorio del mercato immobiliare delle Entrate.

Di grande interesse sono gli approfondimenti sulle principali città italiane, che dal 2014 registrano un costante incremento nel numero delle compravendite di abitazioni. Per il 2019 è confermata la fase espansiva nazionale, con maggiore evidenza a Milano (+6,9%) e a Bologna (+6,2%); più contenuto l’incremento a Genova (+3,7%), Palermo (+2,0%), Roma (+2,0%) e Torino (+1%), ma sono in netta controtendenza, per il primo anno dal 2014, Firenze (-7,5%) e Napoli (-2,4%).

Milano vede anche la maggiore dinamicità di mercato, con un Indice di mobilità immobiliare (Imi - numero di unità compravendute sul totale delle abitazioni residenziali censite) pari a 3,26%, una quota quasi doppia rispetto all’indice nazionale (1,76%).

Ma è ancora Roma a registrare il numero assoluto di compravendite più elevato, con 32.759 (il 31,4% del totale delle grandi città) abitazioni acquistate nel 2019.

Se consideriamo invece i comuni delle otto province, esclusi i capoluoghi, quello di Milano si conferma il mercato più vivace sia in termini relativi (Imi 2,73%) che assoluti (Ntn pari a 36.806). Anche in provincia è il territorio di Firenze a segnare un tasso negativo, sia per le compravendite (-3,2%) che per l’Imi (-0,07), mentre a Napoli, in provincia si registra +3,3% per Ntn, +0,04 per Imi.

La tipologia più compravenduta in sei delle otto grandi città è l'abitazione con superficie compresa tra 50 m² e 85 m², mentre a Palermo e Napoli prevale di poco il numero di immobili appartenenti alla fascia compresa tra 85 m² e 115 m².

La superficie media delle unità acquistate negli otto capoluoghi è di 90,6 m². È lì che si è concentrato oltre un quarto del valore del fatturato nazionale, con un valore stimato che ammonta complessivamente a oltre 25 miliardi di euro, in aumento del 2,2% rispetto al 2018; a segnare un calo in termini di fatturato sono le città di Roma (-1,2%), Napoli (-1,4%), e Firenze (-6,3%).

Milano è la città con il valore medio più elevato, 316.600 euro circa, seguita da Firenze, con 275.300 euro, e Roma, con 257.000 euro circa; Roma, Genova e Bologna segnano una diminuzione del fatturato medio.

Nel 2019, nei principali centri, il 53,4% delle abitazioni acquistate da persone fisiche risulta assistito da mutuo ipotecario, con una leggera flessione rispetto al 2018 (-0,7%) nelle città, con incremento positivo, seppure modesto, nel resto della provincia (+0,3%).

Per finanziare gli acquisti degli immobili residenziali, il capitale erogato per il complesso dei capoluoghi esaminati è pari a circa 8,8 miliardi, circa lo stesso valore registrato nel 2018.

Riguardo alle locazioni, nelle stesse città, occorre sottolineare come i valori di canone al metro quadro più elevati si registrino a Roma, Milano e Firenze, tutti al di sopra dei 120 euro al m². Milano e Firenze, insieme a Torino, risultano anche i mercati più attivi, con un Iml (Intensità del mercato delle locazioni, calcolato come rapporto tra il numero di abitazioni locatate e il numero di abitazioni potenzialmente locabili) che oscilla tra il 2 e il 3 per cento.. All'opposto Napoli e Palermo, anche in questa rilevazione, fanno segnare i canoni più bassi con il capoluogo partenopeo che registra anche la dinamica più debole, inferiore all'1%.

di

Irene Cesarano

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/dal-catasto/articolo/ancora-aumento-nelle-grandi-citta-scambi-degli-immobili-residenziali>