Immobili

Mercato residenziale: i primi tre mesi “contagiati” dall’effetto Coronavirus

5 Giugno 2020

Va comunque considerato il carattere “provvisorio” dei dati registrati: infatti a inizio 2020, precedentemente al lockdown, gli scambi di abitazioni erano ancora in aumento

immagine generica illustrativa Uno *shock* negativo e generalizzato, con un calo delle compravendite delle abitazioni pari al 15,5%: è l’effetto Coronavirus sul settore residenziale del mercato immobiliare nel primo trimestre del 2020, secondo l’analisi contenuta nelle **Statistiche trimestrali** pubblicate oggi sul sito dell’Agenzia delle entrate, a cura dell’Osservatorio del mercato immobiliare.

Da Nord a Sud, la diminuzione colpisce tutte le aree territoriali del Paese, con minime differenze, e fa registrare oltre 14mila transazioni in meno rispetto allo stesso trimestre del 2019. Si arresta bruscamente, dunque, la crescita delle compravendite di abitazioni in atto dal 2014.

I numeri prima e dopo il Coronavirus

Per comprendere meglio la dinamica del mercato, va sottolineato che nei primi mesi del 2020, prima del *lockdown*, gli scambi di abitazioni erano ancora in aumento, seppur in maniera rallentata. È nel mese di marzo che lo *shock* mostra tutto il suo l’impatto: come si vede nella tabella, la crisi ha colpito diffusamente le regioni italiane, e in modo simmetrico i capoluoghi e i comuni non capoluogo.

Area	Var% NTN gen 20/gen 19	Var% NTN feb 20/feb 19	Var% NTN mar 20/mar 19	Var% NTN I Trim 20/I Trim 19
Capoluoghi	1,6%	1,3%	-47,2%	-16,4%
Non capoluoghi	3,6%	6,7%	-51,8%	-16,5%
Nord -Ovest	2,9%	5,0%	-50,3%	-16,5%
Capoluoghi	-3,8%	3,4%	-35,8%	-13,0%
Non capoluoghi	1,2%	1,5%	-40,6%	-14,5%
Nord -Est	-0,5%	2,1%	-39,1%	-14,0%
Capoluoghi	0,3%	4,9%	-42,7%	-14,7%
Non capoluoghi	-2,9%	6,4%	-42,5%	-14,2%
Centro	-1,4%	5,7%	-42,6%	-14,4%
Capoluoghi	1,2%	0,1%	-44,7%	-16,3%
Non capoluoghi	1,1%	0,9%	-47,9%	-16,3%

Area	Var% NTN gen 20/gen 19	Var% NTN feb 20/feb19	Var% NTN mar 20/mar19	Var% NTN I Trim 20/I Trim 19
Sud	1,1%	0,7%	-47,0%	-16,3%
Capoluoghi	-6,4%	6,3%	-40,4%	-14,2%
Non capoluoghi	0,2%	-2,4%	-45,7%	-16,8%
Isole	-2,1%	0,6%	-43,8%	-15,9%
Capoluoghi	-0,5%	3,0%	-43,0%	-15,1%
Non capoluoghi	1,2%	3,7%	-46,7%	-15,7%
Italia	0,6%	3,4%	-45,4%	-15,5%

Le ragioni di una così marcata flessione sono certamente conseguenza diretta dell'adozione, da marzo 2020, delle misure di contenimento dell'epidemia di Covid-19, che hanno ridotto drasticamente gli spostamenti e le attività. Gli effetti economici e i riflessi sul mercato immobiliare saranno pienamente valutabili solo nei prossimi trimestri.

Va considerato, quindi, il carattere "provvisorio" dei dati di questo trimestre: è possibile, infatti, che alcune compravendite siano state presentate oltre i tempi previsti per la trascrizione (30 giorni dal momento della sottoscrizione del rogito), seppure per quantità residuali che non modificano le tendenze fin qui rilevate. I dati definitivi verranno resi disponibili con la pubblicazione della statistica relativa all'ultimo trimestre dell'anno, con riferimento all'anno precedente.

Le abitazioni nelle grandi città

Si allineano al dato nazionale anche i numeri che arrivano dalle otto principali città italiane, rilevando in modo uniforme un calo complessivo del -15,8 per cento. Il risultato negativo è più

evidente a Milano, Napoli e Genova, che fanno registrare una perdita di poco inferiore al 20 per cento. A Roma e Firenze, invece, la variazione tendenziale negativa, sia pure sotto la media, accentua quella già registrata nel IV trimestre del 2019. Più contenuto il calo delle compravendite a Palermo e Bologna.

Quanto alle superfici compravendute, si evidenzia un brusco calo - anche questo piuttosto generalizzato - per i tagli "medi": - 19, 1% per le abitazioni tra gli 85 e 115 mq.

Segno meno anche per cantine e soffitte

Per il segmento dei depositi pertinenziali, costituito principalmente da cantine e soffitte, il tasso tendenziale è pari a -14,4%: un'inversione di tendenza rispetto al +4,2% registrato nel trimestre precedente. Il segno negativo risulta più marcato nei comuni non capoluogo, con un'incidenza maggiore nelle Isole.

Box e posti auto

Se il mercato di *box* e posti auto aveva chiuso il 2019 con un tasso sostanzialmente stabile (-0,1% nell'ultimo trimestre), l'inizio del nuovo anno comincia con un pesante segno negativo (-16,6%). Si registrano ovunque valori al ribasso: dal -14,5% del Nord Est al -17,7% del Centro. La situazione sembra persino aggravarsi nelle grandi città, dove il calo nel complesso sfiora il 20% e lo supera nei due mercati principali di Roma (-20,3%) e Milano (-22,7%).

I dati dal 2011 a oggi sempre disponibili online

Le serie di dati relativi al Numero delle transazioni normalizzate (Ntn) trimestrale dal 2011 a oggi, nel dettaglio delle province elaborate, è disponibile sul sito internet dell'Agenzia delle entrate nella **sezione dedicata** all'Osservatorio del mercato immobiliare. I dati possono essere scaricati in formato csv. È inoltre possibile richiedere gratuitamente online, attraverso i servizi telematici dell'Agenzia, **Entratel/Fisconline**, i dati annuali Ntn nel dettaglio dei comuni e per settore di mercato. Le informazioni sono disponibili a partire dall'annualità 2011 per tutto il territorio nazionale, fatta eccezione per i comuni delle province dove vige il sistema tavolare.

di

Alessandro Tinelli

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/dal-catasto/articolo/mercato-residenziale-primi-tre-mesi-contagiati-dalleffetto-coronavirus>