Articolo pubblicato su FiscoOggi (http://fiscooggi.it)

Immobili

Più che dimezzate nel mese di aprile le compravendite delle abitazioni

15 Settembre 2020

Ancora sotto l'effetto del lockdown, il mercato immobiliare residenziale ha fatto registrare un forte calo nel trimestre analizzato. Soltanto a giugno è stata evidenziata una debole ripresa

È stato pubblicato oggi dall'Agenzia delle entrate il ***report*** sui dati relativi alle quantità di abitazioni scambiate nel II trimestre 2020 in Italia. Dal rapporto emerge un forte calo delle compravendite del settore residenziale con una diminuzione dei volumi al tasso tendenziale del -27,2 per cento.
L'andamento negativo è generalizzato e colpisce in modo simmetrico capoluoghi e non capoluoghi. I danni sull'economia sono evidenti nel trimestre in osservazione così come lo erano nel precedente e, di fatto, in questa prima parte del 2020, viene interrotta una fase espansiva del mercato immobiliare in atto dal 2014. È chiaro che il, il motivo della flessione rilevata sta nell'adozione, nei mesi di marzo e aprile, da parte del governo, delle misure di contenimento dell'epidemia di Covid-19, che hanno condotto alla chiusura di gran parte delle attività.

Tra le aree territoriali le differenze sono minime, con un impatto leggermente superiore alla media nazionale per il Mezzogiorno. Per comprendere meglio la dinamica del mercato, si riportano i dati mensili del secondo trimestre del 2020 che raccontano un mercato delle abitazioni nazionale in picchiata (-57,7%) nel mese di aprile, a causa del *lockdown*, con variazioni negative che superano il 60% nel Mezzogiorno e nel Nord Ovest. La tendenza negativa continua anche nei mesi di maggio e giugno ma, grazie alla progressiva riapertura di quasi tutte le attività economiche, registra tassi meno elevati: rispettivamente -21,2% a maggio e -6,1% a giugno. Sicuramente, buona parte delle compravendite registrate a giugno 2020 riguardano i rogiti rimandati dai mesi precedenti, quindi, si potrebbe trattare di compravendite preesistenti che non hanno potuto formalizzarsi davanti al

notaio per via del blocco del *lockdown*. La variazione più contenuta di giugno, tuttavia, potrebbe anche indicare un segnale di un recupero degli scambi nella seconda parte dell'anno; ma solo nel futuro prossimo si potrà dare una piena valutazione delle conseguenze della crisi.
Dall'analisi più approfondita delle dimensioni delle abitazioni scambiate emerge che la caduta coinvolge tutti i segmenti sebbene si verifichi un'attenuazione delle perdite passando dalle abitazioni di taglio più piccolo (-34,8% tendenziale su base nazionale) alle abitazioni più grandi (-22,5%).

Area	**Variazione % NTN**	**Variazione % NTN**	**Variazione % NTN**	**Variazione % NTN**
	aprile 20/ aprile 19	**maggio 20/ maggio 19**	**giugno 20/ giugno 19**	**II Trimestre 20/ II Trimestre 19**
Nord Ovest	-61,8%	-17,8%	-4,0%	-26,5%
Nord Est	-47,1%	-16,5%	-4,0%	-21,5%
Centro	-52,0%	-20,6%	-8,9%	-26,3%
Sud	-65,0%	-30,8%	-7,5%	-33,4%
Isole	-64,8%	-29,6%	-10,1%	-34,2%
Italia	**-57,7%**	**-21,2%**	**-6,1%**	**-27,2%**

Abitazioni in calo in tutte le grandi città, peggiori i mercati di Napoli e Palermo

Anche i dati relativi alle otto principali città italiane mostrano dinamiche abbastanza uniformi: il calo complessivo (-26,3%) è allineato al dato nazionale (-27,2%). Palermo e Napoli subiscono le conseguenze più forti con cali tendenziali che superano il 30 per cento. In particolare il capoluogo siciliano non raggiunge le 1.000 compravendite. A Milano, Torino e Bologna la variazione negativa

è in linea con il dato nazionale. Poco meno accentuati risultano i tassi tendenziali dei cali a Roma, Firenze e Genova. Rivolgendo lo sguardo alle diverse dimensioni degli immobili residenzali scambiati si nota una caduta delle transazioni particolarmente pesante per i tagli piccoli, -34% circa, e anche per i tagli intermedi che, in situazioni ordinarie, sono i più compravenduti nel mercato.

grafico con i valori nelle grandi città

Grafici non ancora visibili in Interweg

Giù le vendite di cantine, soffitte, box e posti auto

Sia il segmento dei depositi pertinenziali, per lo più costituito da cantine e soffitte, che quello dei box e posti auto seguono il *trend* molto negativa in atto per il mercato residenziale, con un tasso tendenziale in termini di volumi di compravendita pari a -25,7% per cantine e soffitte e pari a -25,3% dei box e posti auto. I dati relativi ai depositi pertinenziali (cantine e soffitte) delle otto principali città riflettono l'andamento nazionale, con alcuni mercati particolarmente negativi, Palermo, Napoli e Firenze, ma di limitata rilevanza per l'ordine di grandezza delle Ntn. I tassi tendenziali oscillano per queste città dal -12,8% di Milano al -43,8% di Napoli.

La disaggregazione territoriale tra comuni capoluogo e comuni minori mostra localmente andamenti simili nelle perdite del mercato e anche all'interno delle cinque macro aree italiane. In particolare, emerge che la crisi più grave riguarda box e posti auto, i dati registrano infatti una diminuzione del 19,3% al Nord Est e del 32,6% nelle Isole. Le compravendite arretrano nei capoluoghi (-26,5%) più che nei centri minori (-24,7%), con il picco negativo che però si riscontra nelle Isole per quest'ultimi, -35,9%.

di

Dora Barbaccia

URL: https://www.fiscooggi.it/rubrica/dal-catasto/articolo/piu-che-dimezzate-nel-mese-aprile-compravendite-delle-abitazioni