

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

Immobili

## Mercato residenziale: in ripresa le compravendite nel 1° trimestre

8 Giugno 2021

Si registra un trend positivo nei primi tre mesi del 2021, trainato dagli scambi nel Nord Est e nelle grandi città, con Genova in testa. Numeri in crescita anche nel segmento di pertinenze e box



Sono da oggi, 8 giugno 2021, disponibili, nella sezione relativa alle **pubblicazioni** dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate, le Statistiche trimestrali del primo trimestre 2021. Una sintesi dell'andamento del mercato immobiliare residenziale italiano, che ci racconta di un periodo nel quale, a causa della recrudescenza della pandemia da Covid-19, si è dovuto

nuovamente ricorrere a misure restrittive per le attività sociali ed economiche, così come avvenuto a più riprese nel corso del 2020. Nel contempo, però, gli interventi del Governo sono stati mirati a stimolare la ripartenza dell'economia nazionale, fondamentali anche per il mercato immobiliare.

### Il mercato residenziale in Italia

Nel primo trimestre 2021, si assiste, in termini di tassi tendenziali annui, a un vero e proprio rimbalzo per i volumi di compravendita del settore residenziale, dovuto anche al raffronto con l'analogo periodo del 2020, che, come è noto, è stato un trimestre segnato dall'inizio della crisi sanitaria e dalla comparsa dei primi effetti sul mercato immobiliare e sull'economia in generale.

Sono oltre 45mila in più le abitazioni scambiate rispetto al primo trimestre 2020, +38,6% in termini di variazione tendenziale (quasi 24mila in più del primo trimestre 2019, quando erano circa 139

mila, +17%).

#### Serie storica trimestrale NTN dal 2011 - dati osservati e dati destagionalizzati

Anche in questo trimestre, come nell'ultimo del 2020, il segno positivo delle variazioni tendenziali è più marcato nei comuni minori: +43,3% con circa 33 mila abitazioni compravendute in più rispetto al primo trimestre 2020 e quasi 19 mila rispetto al primo trimestre del 2019). Nei capoluoghi i volumi di compravendita crescono con un tasso tendenziale prossimo al +30%, con oltre 12 mila abitazioni acquistate in più rispetto al primo trimestre 2020 e quasi 5 mila rispetto al primo trimestre del 2019. La crescita degli scambi riguarda tutte le aree geografiche del Paese, ovunque con tassi tendenziali che superano il 25%, con il massimo rialzo nei comuni non capoluogo del Nord Est, dove è pari a +46,8%, e il minimo nella stessa area per i capoluoghi con +27,7%.

#### Nuove informazioni statistiche

A partire da questo trimestre, la *report* presenta nuovi dati che forniscono maggiori dettagli sugli scambi delle abitazioni in Italia (vedi tabella), come gli acquisti effettuati dalle persone fisiche, che hanno riguardato nel primo trimestre circa 156 mila abitazioni (oltre il 96% del totale del numero di transazioni effettuate), o la quota di acquisti effettuati con agevolazione "prima casa", pari al 75% delle abitazioni, quota in leggera crescita se raffrontata con il dato relativo allo stesso periodo dell'anno scorso (nel I trimestre 2020 era il 74,7%).

Poco più del 52% sono le compravendite, da parte di persone fisiche, finanziate con mutui a garanzia dei quali è stata iscritta ipoteca sullo stesso immobile acquistato, quota in crescita di circa un punto rispetto al primo trimestre del 2020. Il tasso medio di interesse, stabilito alla sottoscrizione dell'atto di mutuo, è pari all'1,84% nel primo trimestre, in costante ribasso nel corso del 2020 (era pari al 2% per i mutui sottoscritti nel primo trimestre 2020), e a 10,9 miliardi di euro ammonta il capitale di debito contratto dalle persone fisiche per acquistare abitazioni. Si tratta di 3,5 miliardi di euro in più del debito del primo trimestre 2020, +47%, e 2,5 miliardi in più dell'omologo trimestre del 2019, +30% circa.

<b>Compravendite di abitazioni</b>	<b>I 2021</b>	<b>Var % I 21/I 20</b>
------------------------------------	---------------	----------------------------

Acquisti persone fisiche (NTN PF)	155.970	38,5%
Quota % acquisti PF con agevolazione prima casa (INC PC)	75,0%	0,3
Acquisti PF con mutuo ipotecario (NTN IPO)	81.661	41,6%
Quota % acquisti PF con mutuo ipotecario (INC IPO)	52,4%	1,1
Tasso di interesse medio (%)	1,84%	-0,16
Capitale di debito (mln euro)	10.905	47%

### Le abitazioni nelle grandi città

I dati delle compravendite di abitazioni nel primo trimestre del 2021 relativi alle otto principali città italiane evidenziano una variazione tendenziale molto positiva nel suo complesso, con circa 5mila abitazioni acquistate in più rispetto al primo trimestre del 2020 (+24,4%).

A Genova, in questo trimestre, si registra il valore massimo di crescita degli scambi di abitazioni, +36,7%; per Roma, Torino e Napoli il tasso tendenziale è intorno al +30%. A Milano, Bologna e Firenze, dopo ancora un calo rilevato nello scorso trimestre, le compravendite riprendono ad aumentare con tassi di crescita più moderati, ma comunque a due cifre (+14,4%, +14,9% e +17,3% rispettivamente).

<b>Grandi città</b>	<b>NTN I 2021</b>	<b>Var % NTN I 21/I 20</b>
Roma	8.673	28,6%
Milano	5.647	14,4%
Torino	3.515	31,6%

Napoli	1.923	30,4%
Genova	2.079	36,7%
Palermo	1.447	19,2%
Bologna	1.495	14,9%
Firenze	1.210	17,3%
<b>Totale</b>	<b>25.989</b>	<b>24,4%</b>

### **Depositi pertinenziali e box/posti auto**

Il segmento dei depositi pertinenziali, per lo più costituito da cantine e soffitte, conferma anche nel primo trimestre del 2021 un netto *trend* positivo, con volumi di compravendita quasi raddoppiati rispetto allo stesso trimestre del 2020. Risulta pertanto sempre più evidente la propensione ad acquistare spazi pertinenziali.

La disaggregazione tra comuni capoluogo e comuni minori mostra tassi tendenziali positivi, diversamente da quanto osservato per gli scambi di abitazioni, più marcati nei capoluoghi dove sono state acquistate nel trimestre oltre 11mila unità a fronte delle circa 5mila del primo trimestre del 2020, (+122,1%). Nel dettaglio delle cinque macro aree italiane si rilevano tassi positivi ovunque, ma con andamenti differenti localmente: in particolare, nelle aree del Nord, sia per i capoluoghi sia per i comuni minori, gli scambi sono più che raddoppiati e ciò avviene anche nei capoluoghi del Centro e delle isole.

Anche il segmento di mercato dei *box* e dei posti auto conferma, nel primo trimestre 2021, una tendenza positiva (+41,9%) che si accentua rispetto a quanto già registrato nel trimestre precedente (+10,6%).

Nelle otto principali città italiane le compravendite nel primo trimestre 2021 presentano un tasso tendenziale positivo molto elevato, +35,9%, anche più di quello delle abitazioni. Solo a Napoli l'incremento non è a due cifre, mentre a Roma, Torino, Palermo e Firenze supera il 40%. A Milano il tasso di variazione tendenziale torna in campo positivo e supera di poco il 30% (era -12,3% nel trimestre precedente).

di

**Alessandro Tinelli**

trimestre