

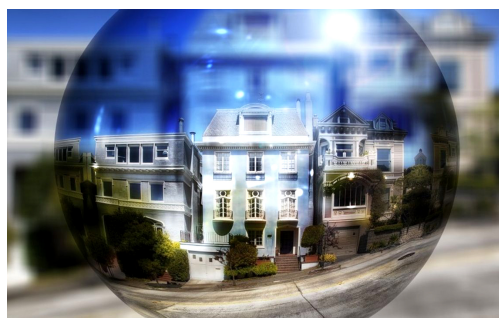
Articolo pubblicato su FiscoOggi (<http://fiscooggi.it>)

Immobili

Rapporto del mercato immobiliare, nel 2021, boom del residenziale

19 Maggio 2022

Il dato risulta positivo sia rispetto al 2020, anno segnato dall'emergenza sanitaria e dal conseguente rallentamento della vita economica e sociale, sia al 2019, anno pre-pandemico



È disponibile da oggi, nella sezione relativa alle **pubblicazioni** dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate, il Rapporto immobiliare 2022 relativo al mercato degli immobili residenziali.

Il Rapporto fornisce un'ampia panoramica sull'andamento delle compravendite di abitazioni nel corso del 2021.

Nell'anno di indagine riprende, e di fatto accelera, il trend positivo, interrotto nel 2020 dagli effetti della pandemia sull'economia globale, dei volumi di compravendita degli immobili residenziali. La mole degli scambi nel 2021 sfiora le 750mila abitazioni compravendute (Ntn), in rialzo del 34% rispetto al consuntivo del 2020, oltre 190mila unità in più, una crescita attesa nel confronto con il 2020, anno nel quale le restrizioni messe in atto per contrastare l'emergenza sanitaria hanno fortemente rallentato la vita sociale ed economica mondiale. Il dato, però, è decisamente positivo anche se confrontato con il 2019, +24% e oltre 140mila abitazioni compravendute in più, con un tasso di crescita quasi triplicato rispetto agli anni pre-pandemia. La crescita dei volumi si registra con andamenti simili in tutte le aree territoriali e gli scambi tornano ai livelli prossimi a quelli registrati nel 2008.

Area	NTN 2021	Var.% NTN 2021/20	Var.% NTN 2021/19
Nord Ovest	256.329	32,8%	23,0%
Nord Est	150.697	32,6%	24,3%
Centro	154.309	35,3%	25,4%
Sud	123.591	35,8%	23,9%
Isole	63.596	35,1%	23,0%
ITALIA	748.523	34,0%	23,9%

In termini dimensionali, il tasso di incremento della superficie delle abitazioni compravendute (misurato in termini di Stn) è del 35% rispetto al 2020 e del 26,4% se il confronto è con il 2019. La superficie media compravenduta nel 2021 è di 108,3 mq in aumento, rispetto al 2019, di 2,2 mq. Le classi di superficie con volumi di compravendite più elevati, per il 2021, risultano essere quelle di abitazioni comprese tra 50 e 115mq, con circa 425mila Ntn, il 56,7% del totale.

Area	STN 2021 m²	STN media 2021 m²	Diff. STN media 2021-19 m²
Nord Ovest	26.790.361	104,5	2,9
Nord Est	17.594.545	116,8	2,4
Centro	16.574.341	107,4	2,4
Sud	13.174.064	106,6	0,5
Isole	6.954.787	109,4	1,4

ITALIA	81.088.098	108,3	2,2
---------------	-------------------	--------------	------------

Il trend positivo è più marcato nei comuni minori rispetto ai capoluoghi, sia in riferimento al 2020 che nel confronto con il 2019. Rispetto al periodo pre-pandemia la prevalenza del rialzo nei comuni non capoluogo è ancora più netta e in tutte le aree territoriali.

L'intensità del mercato immobiliare (misurata con l'Imi, rapporto tra i volumi di compravendita e lo stock di abitazioni) registra per il 2021 un indice di 2,17% (ossia 2,17 abitazioni compravendute ogni 100 censite in catasto) in termini aggregati, +0,55 rispetto al 2020, +0,41 rispetto al 2019. La mappa, tratta dal Rapporto, evidenzia l'indice Imi con dettaglio comunale, da cui risulta evidente che l'Intensità è più marcata al Nord, dove arriva oltre il 2,6% per le aree del Nord Est e del Nord Ovest, e meno al Sud e nelle Isole (Imi circa 1,5%).

