

Immobili

Mercato delle abitazioni, rialzo generalizzato a inizio 2022

7 Giugno 2022

Il tasso di crescita tendenziale segna +12%, quasi 20mila abitazioni in più rispetto ai primi tre mesi dello scorso anno e un totale di oltre 181mila abitazioni acquistate

immagine generica illustrativa
image not found or type unknown

Sono disponibili sul sito dell'Agenzia delle entrate, nella sezione dedicata alle pubblicazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare, le consuete **statistiche sul mercato residenziale** con gli ultimi dati sulle compravendite di abitazioni eseguite nel primo trimestre del 2022. La novità di questa edizione è l'approfondimento sulla stima di acquisti di unità immobiliari di nuova costruzione.

I dati segnano un rialzo dei volumi di abitazioni scambiate, diffuso in tutte le aree territoriali e, anche più marcato, nel complesso delle grandi città italiane.

Il tasso di crescita tendenziale segna +12%, quasi 20mila unità immobiliari in più rispetto allo stesso trimestre dello scorso anno e un totale di oltre 181mila abitazioni compravendute. Tale rialzo risulta ridimensionato rispetto ai livelli raggiunti nei precedenti trimestri.

I comuni capoluogo crescono a un ritmo dell'11,1% con 5.800 case compravendute in più rispetto ai primi tre mesi del 2021. I comuni minori, non capoluogo, crescono a un ritmo maggiore, del 12,5%, con circa 13.600 abitazioni compravendute in più.

L'analisi dei dati mensili del periodo sotto osservazione evidenzia una intensificazione degli scambi in febbraio e marzo con tassi di crescita che superano il 23% nei comuni capoluogo del Nord Ovest. Meno vivace è risultato il mercato nel mese di gennaio, soprattutto con riferimento ai comuni capoluogo: +3,9% su base nazionale, nel confronto con il mese omologo del 2021.

La superficie media delle unità immobiliari complessivamente è in leggera diminuzione (-1,2 m²),

diminuisce soprattutto al Nord e risulta, invece, pressoché stabile nelle altre aree del paese. Si registra una crescita maggiore delle abitazioni di tagli più piccoli. Gli alloggi di dimensione compresa tra 50 m² e 85 m², che rappresentano la fetta più grande del mercato (31%), sperimentano la crescita maggiore +14,5% rispetto al primo trimestre 2021.

Sono 173.700 le abitazioni acquistate da persone fisiche (PF) e rappresentano la maggioranza assoluta, ben il 96%, delle abitazioni scambiate nel periodo esaminato. Questa quota è in lieve aumento rispetto al precedente trimestre (94,5%). Il dato è in crescita, sullo stesso trimestre 2021, dell'11,4 per cento.

Il 67% degli acquisti effettuati dalle persone fisiche sono stati portati a termine usufruendo dell'agevolazione "prima casa". Oltre la metà, il 52%, è stato finanziato con mutui a garanzia dei quali è stata iscritta ipoteca sullo stesso immobile oggetto di compravendita.

È in aumento il tasso medio di interesse, stabilito alla sottoscrizione dell'atto di mutuo, che arriva all'1,89% nel primo trimestre 2022, 8 punti base in più rispetto la rilevazione del trimestre precedente.

Le nuove costruzioni

Le Ntn riferite alle "nuove costruzioni" sono state stimate selezionando tutte le compravendite residenziali assoggettate al regime fiscale Iva, con acquirente persona fisica o persona giuridica, e venditore persona giuridica. Le stime sono calcolate sulla base della quota di nuove abitazioni rilevate sugli immobili su cui è stato possibile l'incrocio tra il database delle compravendite e i dati dell'ufficio del registro.

La stima per il primo trimestre 2022, rispetto all'omologo periodo del 2021, fa registrare un incremento del 10,2%, era stato del 10,4% nell'ultimo trimestre del 2021 rispetto allo stesso trimestre del 2020. Complessivamente nel trimestre gli acquisti hanno riguardato circa 14.800 nuove abitazioni, pari all'8,2% del totale delle abitazioni compravendute.

Grafico con i dati degli acquisti di nuove e vecchie abitazioni Le Grandi città

Il mercato dell'abitazione nelle otto principali città italiane è in crescita e segna una variazione tendenziale annua del +14%, superiore al dato nazionale. Milano è la città che guida i rialzi, con +36% di acquisti rispetto al primo trimestre del 2021, seguono, a distanza, Palermo, Bologna e Firenze, con tassi tendenziali di crescita sopra il 10 per cento. Roma, in cui si concentra circa il 30% del mercato complessivo delle metropoli, con oltre 9mila transazioni fa registrare un +6,4 per cento.

La crescita è generalizzata per tutti i segmenti di abitazioni ma è il taglio "medio piccolo", da 50m² fino a 85m², la dimensione delle abitazioni che riscuote maggior successo nelle grandi città, con

oltre 12mila unità scambiate. Questa dimensione rappresenta il 40% degli acquisti delle abitazioni compravendute nel complesso delle 8 grandi città.

di

Dora Barbaccia

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/immobili/articolo/mercato-delle-abitazioni-rialzo-generalizzato-inizio-2022>