Immobili

Compravendite di abitazioni ancora su nel II trimestre 2022

15 Settembre 2022

La maggior parte degli acquisti è stata effettuata da persone fisiche, che hanno usufruito dell'agevolazione "prima casa", ricorrendo a finanziamenti con mutui ipotecari

immagine generica illustrativa

Publicati oggi, sul sito dell'Agenzia delle entrate, nella sezione dedicata all'Osservatorio del mercato immobiliare, i

dati relativi al **mercato delle abitazioni** nel secondo trimestre 2022. Le compravendite, tra aprile e giugno 2022, sono state circa 219mila e il tasso di variazione tendenziale segna una crescita di 8,6 punti percentuali. L'aumento è più accentuato nei comuni capoluogo (+10,4%) che tornano a crescere in misura maggiore dei comuni minori non capoluogo (+7,7%).

L'incremento maggiore degli scambi si rileva nell'area del Sud, tale aumento è superiore al 15%, rispetto al II trimestre 2021 e, in particolare, si rileva il picco intorno al 17% in corrispondenza dei comuni capoluogo di questa area.

Dall'analisi dei dati mensili, rispetto agli omologhi mesi del 2021, si evidenzia una intensificazione degli scambi nei mesi di maggio e giugno con tassi di crescita pari a +12,5 e +10,5 per cento. Meno vivace è risultato del mercato nel mese di aprile, +2,1% su base nazionale.

Le preferenze di compravendita sono state rivolte alle abitazioni di taglio medio piccolo, ma comunque la crescita degli scambi coinvolge tutti i segmenti dimensionali. Tra questi la quota maggiore degli acquisti (30,9%), riguarda le abitazioni di dimensione compresa tra 50 e 85 mq, che crescono del 10% circa rispetto al secondo trimestre 2021.

Gli acquisti effettuati da parte di persone fisiche hanno riguardato, nel trimestre in esame, circa 210.700 abitazioni. Questo dato rappresenta la quota del 96,3% circa del totale del Ntn, quota

pressoché stabile rispetto al precedente trimestre (95,6%). Il dato è in crescita, sullo stesso trimestre 2021, del 9 per cento.

Sempre nell'ambito degli acquisti effettuati da persone fisiche, il 66,6% riguarda compravendite nelle quali si è usufruito dell'agevolazione "prima casa". Un dato, questo, in lieve flessione rispetto al precedente trimestre.

La metà, il 50,2%, degli acquisti effettuati da persone fisiche è stata finanziata con mutui a garanzia per i quali è stata iscritta ipoteca sullo stesso immobile oggetto di compravendita. Il tasso medio di interesse, stabilito alla sottoscrizione dell'atto di mutuo, aumenta al 2,31% nel secondo trimestre 2022, 41 punti base in più del trimestre precedente, mentre il capitale di debito, sempre contratto dalle persone fisiche per acquistare abitazioni, ammonta a circa 14,8 miliardi di euro, quasi 1,3 miliardi di euro in più rispetto allo stesso trimestre del 2021 (+9,5%).

Per quanto riguarda la composizione del totale delle compravendite del trimestre è stata fatta una distinzione tra abitazioni di nuova costruzione e abitazioni esistenti. Le compravendite di nuove costruzioni, nel secondo trimestre, sono circa 22.800 e rappresentano il 10,4% del totale delle abitazioni del trimestre.

Le principali città italiane

Il mercato delle abitazioni nelle otto principali città italiane è in crescita del 7,2%, percentuale leggermente più bassa rispetto al dato nazionale. Complessivamente sono state acquistate oltre duemila abitazioni in più rispetto allo stesso trimestre del 2021. Roma e Bologna sono le città con maggiori rialzi, con oltre l'11% di acquisti in più rispetto al secondo trimestre del 2021, seguono Palermo e Genova con tassi tendenziali positivi rispettivamente dell'8,8 e del 6,5 per cento. Roma, in particolare, detiene anche la quota maggiore delle compravendite realizzate pari al 34% del totale degli scambi nelle otto grandi città. Milano, con quasi ottomila compravendite è la seconda città per dimensione del mercato immobiliare e registra una variazione tendenziale del 4 per cento.

OMI II trimestre residenziali - grafico con le variazioni percentuali nelle otto principali città di

Dora Barbaccia

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/immobili/articolo/compravendite-abitazioni-ancora-nel-ii-trimestre-2022>