

Immobili

Abitazioni con segno più nel terzo trimestre 2022

6 Dicembre 2022

La crescita più marcata di compravendite degli alloggi si è registrata a Palermo e a Torino, le due città che infatti segnano i maggiori rialzi. Sostanzialmente stabile il mercato di posti auto e box

immagine di un palazzo residenziale

Saldo positivo per il mercato delle abitazioni, seppure la crescita è di lieve entità. La metà delle abitazioni è stata acquistata grazie al mutuo con tassi in aumento. Sostanziale stabilità per i posti auto e box. Disponibili sul sito *internet* dell'Agenzia delle entrate, da oggi, 6 dicembre 2022, le **pubblicazioni trimestrali** dell'Osservatorio del mercato immobiliare sul mercato residenziale italiano. Le statistiche mostrano l'andamento delle compravendite residenziali e mutui ipotecari tra luglio e settembre 2022. È analizzato il mercato delle abitazioni e distintamente il mercato dei depositi pertinenziali e box e posti auto in Italia nel terzo trimestre.

La Nota trimestrale presenta i dati economici riferiti al trimestre precedente rispetto a quello di pubblicazione. Nel complesso emerge ancora un rallentamento della crescita dei volumi di abitazioni compravendute, diffuso in tutte le aree territoriali del paese.

Ancora un segno più per il mercato delle abitazioni

Sono oltre 175 mila abitazioni compravendute, solo tremila in più rispetto al 2021. In Italia il tasso tendenziale delle compravendite vede rallentare la fase espansiva cominciata nel terzo trimestre 2020, registrando una crescita dell'1,7% rispetto allo stesso trimestre del 2021.

La crescita è leggermente più alta nei capoluoghi (+2,2% e circa 1.200 abitazioni compravendute in più rispetto al terzo trimestre del 2021), e poco più bassa nei comuni più piccoli (+1,5%, con circa 1.800 abitazioni compravendute in più del terzo trimestre del 2021). È da sottolineare il picco della crescita degli scambi nei comuni capoluogo di Sicilia e Sardegna che supera la media nazionale e segna +9,2%.

L'analisi dei dati mensili del terzo trimestre 2022 evidenzia un calo nel mese di luglio a cui sono seguiti gli incrementi degli scambi ad agosto e a settembre, con tassi di crescita, rispettivamente, del 12,7% e del 5,2%. In agosto, nei comuni capoluogo del Sud e delle Isole, l'incremento ha raggiunto e superato il 20%, mantenendo un tasso a due cifre anche nel mese successivo.

grafico delle variazioni percentuali tendenziali trimestrali delle compravendite di abitazioni dal I trimestre 2021 al III trimestre 2022. Le abitazioni più ricercate sono quelle di taglio dimensionale più piccolo, dai monolocali fino a una metratura di 115 m². In particolare le abitazioni piccole (fino a 50 m²) registrano una crescita del 5%. Diminuiscono, invece, le preferenze per abitazioni di grandi dimensioni, che fanno registrare un -3,3% per le abitazioni di metratura superiore a 145 m².

La superficie media delle abitazioni compravendute in questo trimestre è 107,7 m² in lieve calo rispetto allo stesso periodo del 2021 (-1,4 m²).

La stragrande maggioranza degli acquirenti di abitazioni sono persone fisiche, per un ammontare di quasi 168.500 abitazioni, ben il 96% del totale di case compravendute, dato in lieve aumento rispetto a quello dello scorso trimestre. Il 67% delle abitazioni acquistate da parte di persone fisiche è stato effettuato usufruendo dell'agevolazione fiscale "prima casa", quota in aumento rispetto al trimestre precedente.

Circa la metà, 49,2%, degli acquisti delle persone fisiche, è stato effettuato usufruendo di un mutuo ipotecario, con tassi in aumento; infatti il tasso di interesse medio del mutuo, stabilito alla sottoscrizione dell'atto, cresce ancora in questo terzo trimestre, portandosi al 2,48%, in aumento di 17 punti base in più del trimestre precedente, e di ben 58 punti base in più in un anno.

Diminuiscono gli acquisti di nuove abitazioni, queste sono circa 14.500 e sono in flessione del 3,8%.

Le nuove abitazioni rappresentano una fetta pari all'8,7% del totale delle abitazioni compravendute.

Il mercato delle pertinenze e box e posti auto

È stabile il segmento di mercato dei box e dei posti auto, nel terzo trimestre 2022, la variazione è pari a +0,5% rispetto al 2021. Le cantine e soffitte scambiate sono circa 34mila, questo segmento è in incremento del +2,9%, tale crescita è più accentuata di quella delle abitazioni che raggiunge solo l'1,7%; C'è quindi una propensione ad acquistare pertinenze o abitazioni già dotate di spazi pertinenziali. Si tratta comunque di una crescita molto ridimensionata rispetto a quella dello scorso trimestre (era 13,2%).

A questo proposito va puntualizzato, però, che l'incremento delle compravendite di pertinenze è influenzato dalle nuove disposizioni dell'Agenzia in materia di accatastamento ("Ulteriori

chiarimenti ed istruzioni in tema di autonomo censimento in catasto di cantine e autorimesse”, prot. 223119 del 4 giugno 2020). Con tali disposizioni, a partire dal 1° luglio 2020, per l’acatastamento di unità pertinenziali (ad esempio cantine, soffitte, box o posti auto) autonomamente fruibili e non direttamente comunicanti con le unità abitative non è più ammesso procedere come maggiore consistenza di unità residenziali, ossia come accessori complementari delle stesse, ma deve essere previsto un autonomo censimento, ogni qualvolta sia necessario presentare un aggiornamento catastale.

Le grandi città: abitazioni e pertinenze

A Palermo e a Torino si è registrata la crescita più marcata di compravendite di abitazioni, infatti i maggiori rialzi si registrano proprio in queste due città, rispettivamente, con il 12,9% e il 7,7% di acquisti in più rispetto al terzo trimestre del 2021; seguono Bologna (6,3%), Genova (2,9%) e Roma (1,9%). Diminuiscono invece, le compravendite di abitazioni a Milano, (-5,1%) dove, però, si concentra il 23% degli scambi delle otto maggiori città, il dato è in negativo anche a Firenze (-5,5%) e a Napoli (-2,9%).

Nelle grandi città le abitazioni sono in media più piccole rispetto al dato nazionale ed hanno una superficie media inferiore ai 90 m². Il dato è differenziato tra le città, ad esempio, a Palermo si vendono le abitazioni più grandi, in linea con il dato nazionale 107,6 m². Sono abbastanza grandi anche, le abitazioni vendute a Napoli e Firenze, mediamente di circa 97 m². Nelle altre grandi città sono si scambiano abitazioni più piccole.

grafico con la quantificazione delle compravendite nelle grandi città

Diminuiscono del 6,3% gli scambi di box e posti auto, nelle otto principali città, una flessione più accentuata del dato nazionale. I dati risultano tuttavia molto differenziati tra le città con aumenti di circa il 21% a Firenze e del 5% a Torino, la diminuzione più evidente si osserva a Milano (-14,6%); decrementi a due cifre a Napoli e Genova mentre a Roma il calo è di circa il 5%.

di

Dora Barbaccia

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/immobili/articolo/abitazioni-segno-piu-nel-terzo-trimestre-2022>