

Immobili

A fine 2022, inversione di tendenza per i numeri del mercato della casa

9 Marzo 2023

La diminuzione delle compravendite interessa tutto il territorio nazionale, con la sola eccezione di Sicilia e Sardegna, in cui si registra un aumento degli scambi del 5,1 per cento

immagine generica illustrativa

L'ultimo trimestre del 2022 si chiude con segno negativo per le compravendite residenziali. È quanto si ricava dalla statistica trimestrale sul mercato immobiliare residenziale pubblicata oggi, sul sito dell'Agenzia delle entrate, nella sezione dedicata all'Osservatorio del mercato immobiliare.

Il report dell'Omi presenta i dati relativi ad abitazioni e pertinenze scambiate nel quarto trimestre 2022 in Italia, da cui emerge una diminuzione dei volumi di abitazioni compravendute, pari al -2,1%, diffusa in tutte le aree del Paese.

Si osserva, dunque, un'interruzione della dinamica espansiva e un'inversione di tendenza dell'andamento delle compravendite di abitazioni, con i tassi di variazione che diventano negativi. Nell'ultimo trimestre del 2022 sono state scambiate oltre 208mila abitazioni: sono ben 4mila in meno rispetto allo stesso trimestre del 2021.

Le compravendite di case diminuiscono soprattutto nei comuni minori, che registrano un -2,6% e le perdite più consistenti si registrano nei comuni minori del Nord-Est con un tasso negativo del 6 per cento.

La flessione è più attenuata, pari a -0,9%, nei capoluoghi. La diminuzione degli scambi interessa tutte le aree del paese, con la sola eccezione delle Isole, in cui si registra un aumento degli scambi, +5,1 per cento.

L'aumento delle compravendite nelle due regioni insulari riguarda tutti i tagli dimensionali sia abitazioni piccole, medie che grandi.

Dall'approfondimento dei dati mensili emerge che il calo delle compravendite di alloggi è più accentuato nel mese di dicembre ed è pari a -4,7 per cento. Nei due mesi precedenti il mercato era oscillante, con tassi negativi a ottobre, -1,1% e leggermente positivi a novembre, +0,2%, quando, in particolare, si è registrata una variazione positiva nelle città capoluogo +3,7 per cento.

tabella con le variazioni dei dati percentuali mensili del quarto trimestre

La superficie media delle abitazioni compravendute è sostanzialmente stabile intorno ai 106 mq, in lieve diminuzione di 2,1 mq rispetto allo stesso periodo del 2021. La diminuzione degli scambi coinvolge i tagli dimensionali più grandi e risulta più accentuata al crescere della grandezza delle abitazioni, infatti, quelle nella classe da 85 mq fino a 115 mq diminuiscono dell'1,1%, le abitazioni di taglio compreso tra 115 e 145 mq subiscono una flessione pari a -3,1% e, infine, le grandi abitazioni, con superfici oltre i 145 mq registrano un calo superiore all'8 per cento. Le abitazioni di taglio piccolo sono, invece, in leggera crescita.

grafico con le variazioni percentuali del quarto trimestre 22 per classi dimensionali

Diminuzione sia degli acquisti con agevolazione "prima casa" sia di quelli effettuati ricorrendo a mutui ipotecari.

Il 63,2% delle compravendite di abitazioni, acquistate da persone fisiche, sono state effettuate usufruendo della agevolazione fiscale "prima casa", questo dato è in diminuzione sia rispetto al trimestre precedente (in cui era 65,3%) sia rispetto alla quota osservata nello stesso trimestre del 2021 in cui era pari a 64,8 per cento.

Il 42,8% delle compravendite di abitazioni, acquistate da persone fisiche, sono state effettuate usufruendo del mutuo, ipotecando la stessa abitazione acquistata, e questa quota è in diminuzione sia rispetto al trimestre precedente (era 49,3%) sia rispetto all'omologo trimestre del 2021 in cui tale percentuale era pari a 48,5 per cento.

La crescita dei tassi di interesse è una delle cause fondamentali della diminuzione del ricorso al mutuo. Il tasso d'interesse medio, infatti, ha raggiunto la soglia del 3,34% ed è, quindi, aumentato di 86 punti base rispetto al precedente trimestre e di ben 153 punti base rispetto al IV trimestre 2021.

Diminuiscono anche gli acquisti di nuove abitazioni, infatti il volume di scambio delle abitazioni di nuova costruzione è in diminuzione di 11,6% se confrontato con l'omologo trimestre del 2021.

Nel mercato immobiliare delle grandi città la situazione è diversificata, Bologna è l'unica città a mostrare un tasso negativo a due cifre, -12,6%, seguono i cali registrati nelle città di Roma (-6,1%) e Milano (-4,6%) mentre Genova presenta un dato sostanzialmente stabile. In rialzo gli altri mercati con Palermo che spunta la crescita più sostenuta e con 150 abitazioni compravendute in più

rispetto all'omologo trimestre 2021 segna +9,2%. A Torino, Napoli, Firenze si osservano incrementi con tassi che non superano il 2 per cento.

grafico con le variazioni NTN del mercato immobiliare delle grandi città

In termini di superficie compravenduta, i tassi tendenziali sono per lo più negativi, nel confronto con il quarto trimestre 2021. A Roma e Milano il decremento arriva quasi all'8%, a Bologna la flessione raggiunge il 13,3 per cento. La superficie delle abitazioni scambiate a Palermo e Firenze registra, invece, un leggero aumento mentre è stabile a Napoli. La superficie media delle abitazioni scambiate nel trimestre diminuisce in tutte le città, facendo così registrare, per il totale delle otto città, un calo di 2 mq, in linea con il dato nazionale.

Cantine e soffitte in crescita dell'1%, soprattutto nei comuni capoluogo, ma più piccole

L'inversione di tendenza registrata per le abitazioni non è confermata per il mercato dei depositi pertinenziali, il quale, seppur in maniera più moderata, continua a crescere.

Nel quarto trimestre del 2022 le pertinenze crescono dell'1% rispetto al quarto trimestre 2021, in particolare si rilevano tassi positivi al Nord Ovest (+3,7%), al Sud (+3,3%) e nelle Isole (+6,4%). Il calo si riscontra, invece, nel Centro (-5,6%), con la perdita che raggiunge il -6,4% per i comuni non capoluogo, e nel Nord Est dove i depositi pertinenziali presentano una variazione pari a -1,1 per cento.

La quantità di superficie compravenduta è in netta diminuzione (-17%) e lo è anche la superficie media che si riduce di 2,4 mq.

Tra le grandi città emergono differenze negli scambi. In particolare, è di Bologna il risultato migliore sul 2021 (+14,4%); a Torino l'aumento è del 6% circa, mentre Napoli e Genova e Roma (in misura più ampia) mostrano un mercato in negativo rispetto allo stesso trimestre 2021. Quasi stabile il dato di Milano, che cresce dello 0,8 per cento.

Infine, si comprano meno box e posti auto, che diminuiscono del 3,9 per cento. Questa variazione è confermata in tutte le aree del paese, a eccezione delle Isole. Le maggiori perdite si concentrano nel Nord Est (-6,8%) e nel Centro (-7%). Nei comuni minori delle Isole, si registra un dato positivo, +6,6% così come nei comuni capoluogo del Nord-Ovest, +1,6 per cento.

Anche i dati sui box e i posti auto risultano molto differenti tra le città, con aumenti di circa il 17% a Torino e del 2,8% a Genova; la diminuzione più evidente si osserva a Firenze (-30,8%), e decrementi a due cifre sono presenti a Napoli e Bologna, mentre a Roma il calo è di circa il 6 per cento.

di

Dora Barbaccia