

Immobili

Mercato residenziale: crescono gli scambi nel primo trimestre

6 Giugno 2017

Il 2017 apre con il segno positivo: sono state compravendute 122mila abitazioni, +8,6% sullo stesso periodo dell'anno scorso; +17% per cantine e soffitte; +8,7% per box e posti auto

Thumbnail

A partire dal primo trimestre 2017, la consueta Nota trimestrale dell'Omi si sdoppia e nascono due distinte Statistiche trimestrali, rispettivamente, per il mercato residenziale e per quello non residenziale.

La prima pubblicazione dedicata al **settore residenziale**, da oggi sul sito dell'Agenzia delle Entrate, oltre al dato sull'*ntn*, fornisce anche il dato relativo alla quantità di superficie, espressa in m2, delle abitazioni scambiate, nonché il numero di unità compravendute (*ntn*) per classi di superficie. Vengono esaminati distintamente il mercato delle abitazioni, il mercato dei depositi pertinenziali, riconducibili prevalentemente a cantine e soffitte, e il mercato dei box e posti auto. Questa novità arriva in conseguenza di una previsione normativa (l'introduzione nel Testo unico bancario di quanto previsto dal Dlgs 72/2016), che affida all'Omi il controllo statistico sul mercato immobiliare residenziale e il compito di effettuare le opportune comunicazioni ai fini dei controlli di vigilanza macro-prudenziale.

Abitazioni

Nei primi tre mesi del 2017 sono state compravendute 122mila abitazioni (in termini di *ntn*), quasi 10mila in più rispetto all'omologo trimestre del 2016, con una crescita dell'8,6 per cento.

Le due Isole maggiori mostrano il tasso di variazione più elevato (+11,9%), seppure riferito al più basso numero di scambi (circa 11mila abitazioni).

Nel Nord, i rialzi sono stati del 10%, con circa 42mila unità abitative compravendute nel Nord-Ovest e quasi 23mila nel Nord-Est.

Al Centro, si nota un rialzo dell'8%, con più di 25mila abitazioni trasferite.

Al Sud, infine, gli scambi hanno registrato un rialzo del 5,1%, superando le 21mila unità compravendute.

La superficie media di un'abitazione compravenduta nel primo trimestre 2017 è pari a circa 105 m².

Le superfici più elevate si osservano nel Nord-Est (oltre i 112 m²), mentre le abitazioni più piccole, in media, sono state quelle acquistate nel Nord-Ovest, quasi 101 m².

Gli italiani hanno preferito, nel 31,5% dei casi, acquistare abitazioni con superficie compresa tra 50 e 85 m², e, nel 27,5% dei casi, quelle nella classe di superficie tra 85 e 115 m².

Distribuzione percentuale abitazioni per classi dimensionali

grafico con i valori percentuali per classi dimensionali

Nelle grandi città, sono state scambiate 22mila abitazioni nel trimestre osservato, dato questo che segna una crescita del 10% rispetto al primo trimestre 2016.

Il risultato migliore è stato raggiunto da Firenze, dove gli acquisti sono cresciuti del 16,5%; a seguire: Genova, che guadagna il 15%; Milano, dove continua la crescita del mercato a tassi elevati, con un rialzo del 13,8%; Roma, con poco più di 7.200 *ntn* e un rialzo del 10,2 per cento.

Per quanto riguarda le altre grandi città, Torino, Napoli e Bologna registrano rialzi superiori al 4%, mentre Venezia si ferma a +2,3%, il rialzo più contenuto.

La superficie media delle abitazioni compravendute è più bassa a Milano e Torino, al di sotto di 90 m², e massima, tra le grandi città, a Venezia, oltre 100 m². Nei grandi centri urbani sono state acquistate principalmente abitazioni con superficie compresa tra 50 e 115 m².

A Milano, le abitazioni fino a 50 m² acquistate nel primo trimestre 2017 sono state quasi il 20% del totale; di contro, a Napoli e a Firenze, sono state compravendute le quote maggiori di case con superficie oltre i 145 m².

Numero di abitazioni compravendute e variazioni percentuali

grafico con il numero delle compravendute per ogni città, con le variazioni percentuali rispetto al primo trimestre

Cantine e soffitte

Gli scambi di cantine e soffitte sono stati circa 13.700 *ntn*, in crescita, rispetto all'omologo

trimestre del 2016, del 17 per cento. I maggiori rialzi si osservano nelle aree del Nord e delle Isole. La superficie media dei depositi acquistati nel primo trimestre è quasi 15 m2, sostanzialmente invariata rispetto all'anno passato.

Nelle otto metropoli italiane, le compravendite di depositi pertinenziali sono aumentate complessivamente del 25,3%. Tutte le città mostrano rialzi, seppure di intensità molto diversa.

La superficie media di un deposito pertinenziale acquistato nelle grandi città è prossima a 10 m2, con il minimo rilevato a Roma (8,2 m2) e il massimo raggiunto a Napoli (oltre 17 m2).

Box e posti auto

Le compravendite di box e posti auto ammontano a quasi 72mila unità, in rialzo dell'8,7% rispetto all'anno precedente.

La crescita maggiore è stata rilevata nell'area del Centro, con un tasso di circa il 16%, seguita dal Nord-Est e dalle Isole con il 9% e dal Nord-Ovest con il 7,5 per cento.

Sostanzialmente stabili sono stati i box e posti auto scambiati al Sud (+0,4%).

Nelle grandi città, gli scambi di box e posti auto crescono di circa il 10%, con Roma che spicca per il suo rialzo del 23,2%; ottimi risultati (+14,3%) anche a Bologna e Napoli. Tassi tendenziali negativi, invece, a Torino (-1,8%) e Milano (-2,2%).

La superficie media dei box e posti auto scambiati nelle metropoli risulta inferiore a quella osservata a livello nazionale e pari a circa 18 m2, fondamentalmente la stessa dell'anno scorso.

di

Dora Barbaccia

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/dal-catasto/articolo/mercato-residenziale-crescono-scambi-nel-primo-trimestre>