

Dati e statistiche

Mercato immobiliare: segno più anche nel secondo trimestre 2017

Napoli guida la classifica delle otto maggiori città italiane per popolazione: le compravendite di abitazioni sono cresciute del 13,6%; a seguire Palermo (+8,3%) e Torino (+5,7%)



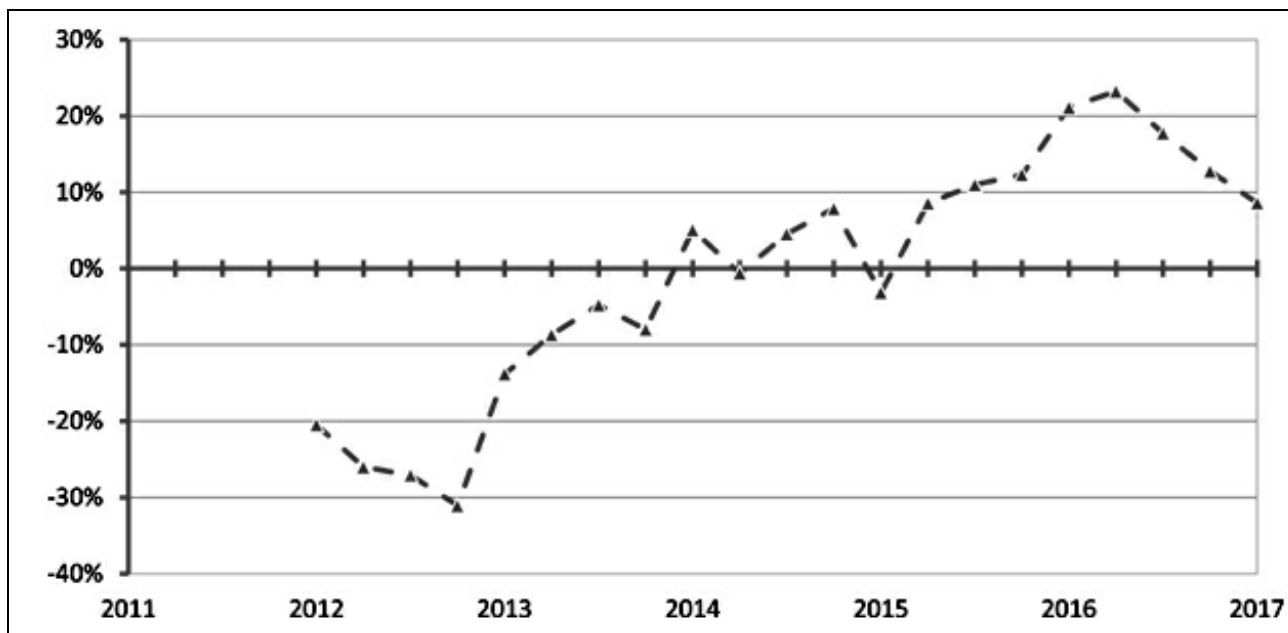
Per il nono trimestre consecutivo le compravendite di abitazioni sono aumentate, anche se il tasso di crescita sta rallentando, soprattutto nei capoluoghi e nelle regioni insulari. Questo, in estrema sintesi, il quadro che emerge dalla [Statistiche trimestrali](#) curate dall'Osservatorio del mercato immobiliare e disponibili da oggi sul sito dell'Agenzia delle entrate.

La pubblicazione, che descrive in dettaglio l'andamento del settore residenziale, si è arricchita, a partire da questo trimestre, di un paragrafo introduttivo dedicato all'analisi dello scenario macroeconomico di riferimento; inoltre, alcune scelte metodologiche, dopo le rilevanti novità

introdotte nel trimestre precedente, sono state ulteriormente affinate con lo scopo di fornire dati sempre più accurati.

I dati nazionali

Venendo ai numeri, tra aprile e giugno di quest'anno, sono state scambiate 145.529 unità (in termini di Ntn), oltre 5mila in più rispetto allo stesso periodo del 2016. Archiviati i tassi di crescita record registrati nel corso del 2016 (superiori anche al 20%), nel 2017 il mercato residenziale sembra decelerare in una sorta di *soft landing*, con il tasso tendenziale di variazione che è sceso dal +8,6% del trimestre precedente al +3,8% attuale.



livello territoriale, il Sud ha ottenuto il risultato migliore (+5%), mentre il valore più modesto (+0,9%) è stato registrato nelle Isole. Nei comuni più piccoli si è riscontrato un maggiore dinamismo. Il divario è risultato particolarmente evidente al Nord Est, dove i capoluoghi hanno chiuso addirittura in negativo (-2,1%), nei centri minori il mercato ha guadagnato più del 6%.

Alle oltre 145mila abitazioni compravendute corrispondono circa 15,3 milioni di mq di superficie scambiata, in crescita del 3,8% rispetto al secondo trimestre 2016, stesso valore del Ntn. La superficie media è rimasta pertanto stabile, attorno ai 105 mq.

La maggior parte delle compravendite ha riguardato le unità con superficie compresa tra 50 e 85 mq, oltre il 30% degli acquisti, e quelle nella classe di superficie tra 85 e 115 mq, il 27,7% del totale. I tagli più grandi si sono divisi in parti uguali quasi un terzo degli scambi, rappresentando entrambi circa il 16% delle abitazioni compravendute. La quota di acquisti di unità di taglio più piccolo, fino a 50 mq, è stata del 9% circa.

La distribuzione delle compravendite secondo il taglio dimensionale si presenta in tutte le aree del Paese piuttosto simile alla distribuzione nazionale, con alcune eccezioni. In particolare, nel Nord Est le case più grandi hanno inciso per oltre un quinto sul totale Ntn, mentre quelle con una superficie compresa tra 50 e 85 mq, pur costituendo la principale quota di mercato in quasi tutte le aree geografiche, risultano avere un peso particolarmente rilevante al Nord Ovest. Guardando ai tassi tendenziali emerge una maggiore crescita (+5,7%) per le abitazioni fino 50 mq. Quelle con superficie superiore a 115 mq hanno invece ottenuto, su base nazionale, performance al di sotto della media del mercato.

Per quanto riguarda le pertinenze, è cresciuto soprattutto il mercato di depositi (+10,1%), prevalentemente riconducibili a cantine e soffitte. Nel trimestre considerato, gli scambi sono stati 16.406, per una superficie media di circa 14 mq. Ancora una volta i centri minori (+11,9%) hanno ottenuto, in media, risultati migliori rispetto ai capoluoghi (+6,9%).

Segno positivo anche per la compravendite di box e posti auto (+2,7%), ma con risultati molto diversi nei vari ambiti territoriali. La crescita più sostenuta si è registrata nelle regioni centrali, con un tasso del 4,5%. Di contro, nelle Isole gli scambi si sono ridotti del 4,3%.

I dati delle grandi città

Anche nelle metropoli ci sono stati rialzi del mercato residenziale, ma ridimensionati rispetto ai dati più recenti. Nelle otto maggiori città italiane per popolazione, le compravendite di abitazioni, con 26.849 unità scambiate, sono aumentate del 4,4% (era +10,8% nel precedente trimestre).

Grandi città	NTN I 2017	NTN II 2017	Var% NTN I 17/I 16	Var% NTN II 17/II 16	STN tot m2 II 2017	STN media m2 II 2017
Roma	7.213	8.602	10,2%	4,5%	801.420	93,2
Milano	5.447	6.395	13,8%	4,1%	534.613	83,6
Torino	2.978	3.595	4,6%	5,7%	309.793	86,2
Napoli	1.659	2.082	4,8%	13,6%	199.870	96,0
Genova	1.683	1.841	15,0%	1,3%	179.498	97,5
Palermo	1.306	1.418	22,4%	8,3%	153.269	108,1
Bologna	1.265	1.521	4,4%	-4,3%	138.098	90,8
Firenze	1.237	1.396	16,5%	0,9%	134.108	96,1
Totale	22.789	26.849	10,8%	4,4%	2.450.671	91,3

In cima alla classifica, Napoli, dove gli acquisti di abitazioni sono cresciuti del 13,6%; seguono Palermo che, pur frenando sensibilmente rispettando al trimestre precedente, ha guadagnato l'8,3% e Torino che, con circa 3.600 Ntn, ha registrato un incremento del 5,7%. Roma e Milano si sono allineate alla media complessiva delle metropoli, facendo segnare valori di poco superiori al 4%. Più statico il mercato nelle città di Genova (+1,3%) e Firenze (+0,9%). Da segnalare, infine, il dato negativo di Bologna, dove con poco più di 1.500 compravendite, la flessione è stata del 4,3%.

La superficie delle abitazioni compravendute nelle metropoli ha sfiorato i 2,5 milioni di mq, in aumento, rispetto al secondo trimestre 2016 del 3,5%, quasi un punto percentuale in meno rispetto al dato osservato per il Ntn. La dimensione media si conferma più bassa a Milano e Torino, inferiore ai 90 mq, mentre il valore massimo, tra le grandi città, spetta a Palermo, circa 108 mq.

Nella pubblicazione sono infine contenuti dati dettagliati anche sulle compravendite di pertinenze nelle grandi città, con i depositi che hanno seguito da vicino l'andamento nazionale (+9%) e il mercato di box e posti auto che si è mantenuto sostanzialmente stabile (+0,4%).

Saverio Serafini

pubblicato Mercoledì 13 Settembre 2017
