

Articolo pubblicato su FiscoOggi (<http://fiscooggi.it>)

Dal catasto

Compravendite immobiliari 2018: settore residenziale ancora in salita

23 Maggio 2019

In termini di fatturato l'Emilia Romagna presenta il più alto tasso di crescita rispetto al 2017 (+10,1%), in controtendenza aumenta il dato anche per Umbria, Calabria, Friuli-Venezia Giulia e Valle d'Aosta



I dati pubblicati nel **Rapporto immobiliare residenziale**, presentato oggi dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate e realizzato in collaborazione con l'Associazione bancaria italiana, mostrano il consolidarsi delle tendenze emerse a partire, ormai, da almeno un quinquennio, per quanto riguarda il volume delle

compravendite.

Il confronto con il 2017 conferma, infatti, una dinamica moderatamente espansiva, sintetizzata dal tasso aggregato nazionale +6,5%; in termini assoluti, con quasi 580mila unità compravendute, si è ritornati ai livelli del 2011, anno che ha preceduto il secondo grande crollo del mercato, dopo quello del triennio 2007-2009.

Volume di compravendite - settore residenziale Analisi per macroaree territoriali.

La segmentazione territoriale conferma la concentrazione di oltre metà del mercato nazionale nel nord del Paese (il 54%), dove viene movimentato più del 2% dell'intero patrimonio immobiliare esistente, come prevedibile, risultano ovunque più dinamici i comuni maggiori, ovvero i capoluoghi di provincia, per quanto la tendenza espansiva si manifesti in modo più marcato nei piccoli comuni (+6,9%, contro il +5,8% registrato presso i comuni capoluogo).

Il Rapporto presenta anche un'ulteriore segmentazione del mercato, di recente introduzione, fondata sul peso del fatturato prodotto in ciascun comune rispetto al fatturato nazionale: il dato che emerge è una crescita del volume delle compravendite presso le due metropoli (Roma e Milano) pari a meno della metà (+3,1%) del tasso nazionale, dal quale invece si discostano assai poco le altre "taglie" dimensionali analizzate.

Il dato relativo alle superfici scambiate mostra andamenti non molto distanti da quelli emersi in relazione alle unità immobiliari: si può osservare una leggera riduzione delle superfici medie scambiate al Nord (-0,2 m²), in controtendenza rispetto all'andamento aggregato nazionale (+0,2 m²).

I tassi di crescita dei volumi delle cinque classi dimensionali individuate non si discostano in modo significativo, al livello nazionale, dall'andamento aggregato; la disaggregazione per macroaree, invece, mostra un'espansione più marcata per gli immobili di "piccolo taglio" (fino a 50 m²) nel Nord, soprattutto nel Nord Ovest, mentre si osserva una tendenza di segno opposto al Centro, dove i tassi di crescita più elevati interessano immobili dagli 85 m² in su, e al Sud, dove le compravendite si concentrano soprattutto sulla fascia più alta (oltre i 145 m²).

Analizzando poi separatamente i comuni capoluogo e i comuni minori, emergono ulteriori specificità, come il fatto che, nei grandi comuni, il tasso di crescita più alto negli immobili di piccola dimensione si registri proprio al Sud (+16,5%), in controtendenza rispetto alle dinamiche aggregate appena descritte.

In termini di fatturato, il mercato residenziale, nel 2018, ha movimentato poco meno di 95 miliardi di euro, oltre il 40% dei quali concentrati nei comuni capoluogo; il fatturato medio per unità immobiliare compravenduta è sceso di 2.100 euro, attestandosi a 162.900 euro.

Accanto al mercato residenziale propriamente inteso, il Rapporto sviluppa anche l'analisi del mercato delle pertinenze, distinte in due segmenti: i depositi pertinenziali e i box e posti auto. In termini assoluti, le compravendite sono risultate pari rispettivamente a 69.618 e a 336.779 unità; anche in questo caso i tassi sono tutti positivi (spicca il +20% registrato nel Nord Est nel mercato dei depositi).

Risulta invece in leggero calo il volume delle compravendite del diritto di nuda proprietà (-0,4%), per effetto soprattutto del -6,6% registrato al Sud.

Il quadro regione per regione.

L'analisi del mercato residenziale disaggregata per le singole realtà regionali consente di approfondire ulteriormente quanto fin qui sintetizzato, cogliendo alcune specificità.

Osservando i dati sui volumi compravenduti, ad esempio, emerge come l'unica regione con tasso negativo sia la Basilicata (-5,9%), per quanto a fronte di un mercato relativamente poco rilevante

in termini assoluti (meno dell'1% del mercato nazionale); oltre un quinto delle compravendite (il 21,3%) continua a concentrarsi in Lombardia e rappresenta il dato più significativo anche se rapportato al patrimonio esistente (IMI pari al 2,22%, contro l'1,69% nazionale).

Molto più diversificato è il quadro che risulta relativamente alle compravendite del diritto di nuda proprietà, con tassi positivi e negativi equamente distribuiti e con valori che talvolta superano, in un senso o nell'altro, la doppia cifra (con segno positivo in Valle d'Aosta, Friuli-Venezia Giulia e Umbria, con segno negativo in Calabria).

In termini di fatturato, infine, oltre alla Basilicata (-9,8%), anche la Liguria mostra un calo del volume complessivo (-1%); la Lombardia esprime il 24% del fatturato nazionale, l'Emilia Romagna presenta il più alto tasso di espansione rispetto al 2017 (+10,1%), mentre sono quattro le regioni che, in controtendenza, vedono crescere il fatturato medio per ciascuna unità compravenduta (Umbria, Calabria, Friuli-Venezia Giulia e Valle d'Aosta).

Le grandi città.

Un ultimo approfondimento, in tema di compravendite, riguarda il mercato delle principali città italiane; le rilevazioni confermano in tutti e otto le città esaminate la tendenza all'espansione (da Bologna, +10,5%, a Roma, +3%), anche se in sei casi su otto le relative aree provinciali crescono più del comune capoluogo (fanno eccezione Napoli e Genova, con quest'ultima unica a presentare un tasso negativo, -0,5%).

Mettendo in relazioni volumi e patrimonio esistente, si conferma una chiara differenziazione geografica, con un dinamismo del mercato decrescente da Nord (Milano e Torino, IMI rispettivamente 3,06% e 2,69%) a Sud (Napoli, IMI 1,74%), con il valore più basso nelle Isole (Palermo, IMI 1,71%).

L'analisi per classi dimensionali rivela, infine, in alcuni casi una sostanziale omogeneità nelle dinamiche tra comune capoluogo e territorio comunale, come a Milano (dove l'espansione si concentra sulle unità immobiliari di minore dimensione), in altri casi differenze più marcate tra comune capoluogo e comuni minori della provincia, come a Napoli, Torino e Roma.

di

Filippo Lucchese

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/dal-catasto/articolo/compravendite-immobiliari-2018-settore-residenziale-ancora-salita>