

Dati e statistiche

Terzo trimestre 2018: ancora su le compravendite di abitazioni

I dati evidenziano un mercato immobiliare residenziale che conferma la dinamica positiva in atto ormai da oltre tre anni portando i volumi a livelli analoghi a quelli precedenti il calo del 2012



Con 130.609 abitazioni scambiate tra luglio e settembre 2018 il settore residenziale segna il quattordicesimo rialzo trimestrale consecutivo. Rispetto allo stesso periodo del 2017, la variazione è del 6,7% accelerando il tasso dello scorso trimestre (+5,6%).

Tra le grandi città frena Milano dove, dopo 20 trimestri di tassi positivi, si registra una variazione tendenziale negativa del 2,4 per cento. Risultano in salita tutti gli altri mercati, con Bologna che mostra il recupero maggiore, +23,7 per cento.

Questi i principali dati che emergono dalla consueta [nota trimestrale](#) residenziale redatta dall'Osservatorio del mercato immobiliare e disponibile da oggi sul sito dell'Agenzia delle entrate.



Sul

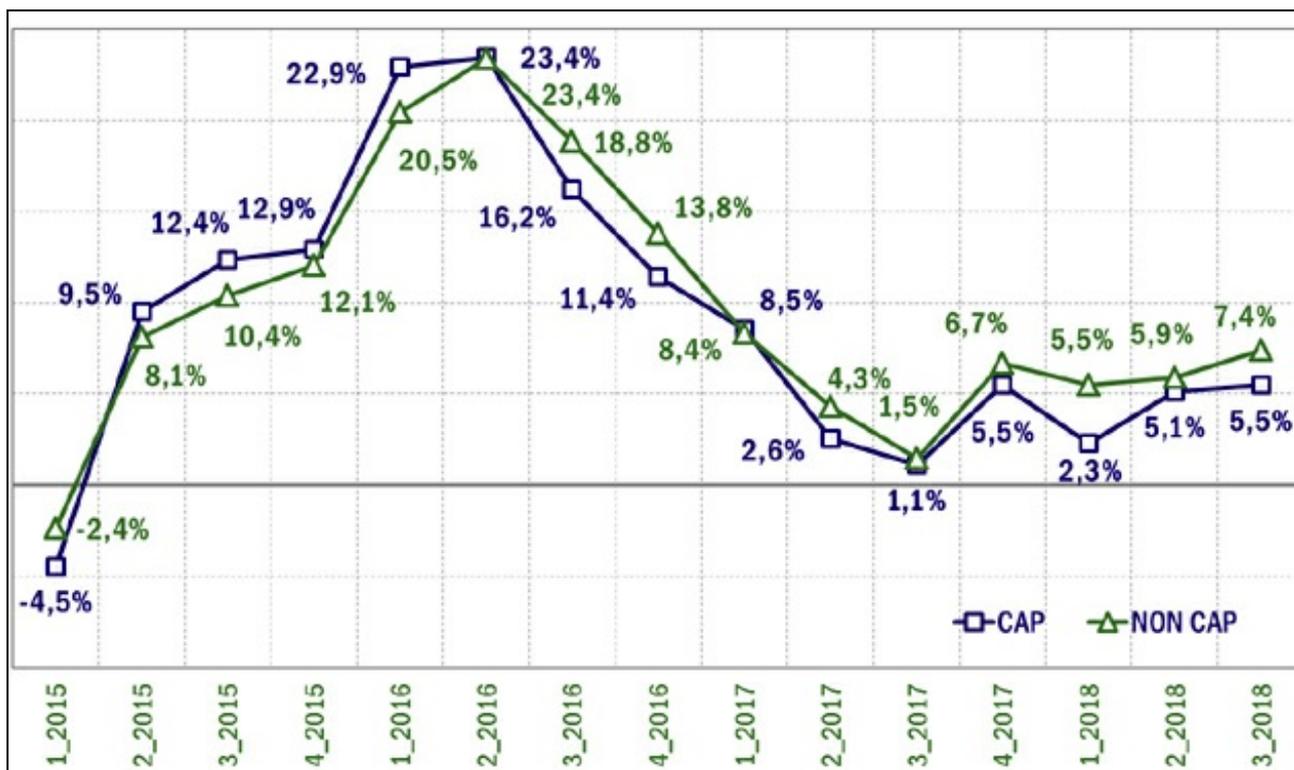
fronte dei costi, stando all'ultimo aggiornamento dell'indice nazionale dei prezzi delle

abitazioni (Ipab) diffuso dall'Istat, nel secondo trimestre 2018, l'Italia mostra ancora un tasso tendenziale lievemente negativo (-0,2%), risultato della flessione dei prezzi delle abitazioni esistenti (-0,7%) e di una crescita dei prezzi delle abitazioni nuove (+1,6%).

Le compravendite nel dettaglio territoriale

Con la crescita realizzata nel periodo in osservazione, il mercato delle abitazioni conferma la dinamica positiva in atto ormai da oltre tre anni portando i volumi a livelli analoghi a quelli precedenti la flessione del 2012.

L'incremento continua a essere più accentuato nei comuni minori dove la variazione è del 7,4% (era +5,9% nel secondo trimestre), a fronte dei capoluoghi dove il rialzo è del 5,5% (+5,1% lo scorso trimestre). Solo al Centro sono i capoluoghi a crescere di più (+6,4% rispetto al +2,1% dei comuni non capoluogo).



Tra
le

aree, il Nord Est si conferma l'area con la crescita maggiore, con un tasso tendenziale che sfiora il 13%, seguono il Centro e le Isole, con una crescita intorno al 7 per cento. Rallenta il passo il Nord Ovest, +4,7%, (contro il +5,7% del secondo trimestre 2018) e, infine al Sud le compravendite di abitazioni sono cresciute del 3,2 per cento.

L'abitazione scambiata nel periodo luglio-settembre 2018 ha una superficie media stabile intorno ai 107 mq e, in particolare, sono le abitazioni nella classe di superficie tra 115 mq e 145 mq a mostrare la crescita maggiore, +9,7%, mentre i tassi positivi più bassi si osservano per gli alloggi fino a 50 metri quadrati. Complessivamente sono stati quasi 14 milioni i metri quadrati scambiati con un aumento del tutto simile a quello osservato per i volumi, 6,5 per cento.

Le compravendite nelle grandi città

Il mercato delle abitazioni è in crescita anche nelle otto maggiori città italiane per popolazione, sebbene con un tasso tendenziale, +3,9%, inferiore rispetto a quello osservato a livello nazionale e per i capoluoghi. Il saldo di abitazioni scambiate tra questo trimestre e l'omologo del 2017, torna in positivo a Roma, +3,4 per cento. Milano è invece l'unica città a registrare un tasso negativo, -2,4%; si tratta del primo calo dal secondo trimestre 2013. In crescita, con tassi contenuti entro il 5% anche Torino e Napoli mentre superano il 7% Firenze, Genova e Palermo. Spicca l'andamento di Bologna che sfiora un rialzo del 24 per cento.

In queste otto città la superficie compravenduta è in aumento del 3,3% ma la superficie per abitazione è in leggero calo (0,5 mq), con Bologna e Napoli che arrivano a -3 mq e Palermo, -1,7 metro quadro. L'analisi per classi dimensionali evidenzia tassi di crescita più significativi per gli alloggi con superficie fino a 50 mq, +6,1%, e per quelli nella classe tra 115 mq e 145 metri quadrati.

Le pertinenze delle abitazioni

Si consolida la crescita degli scambi di cantine e soffitte che, dopo il +8,6% dello scorso trimestre, segnano un rialzo del 9,2% tendenziale. Al Nord Est l'incremento è poco inferiore al 20%, per contro i capoluoghi del Centro sono l'unica ripartizione a mostrare una flessione di questo segmento che resta in calo e perde il 2,1% (era -2,8% il risultato dello scorso trimestre). Inoltre, risulta particolarmente ampio il divario tra capoluoghi, in ascesa del 3,7%, e comuni minori dove le cantine e soffitte realizzano una crescita a doppia cifra, 12 per cento.

Il segmento dei box e posti auto cresce del 5,3% con il Nord Est che, anche in questo caso, si conferma l'area territoriale più attiva e guadagna il tasso di crescita maggiore, 11,1 per cento. Segno negativo al Sud, dove il calo dello 0,4%, è il risultato dell'andamento discorde tra capoluoghi, in aumento del 3,7%, e comuni minori in calo dell'1,5%. In perdita, seppure lieve, anche i capoluoghi del Centro, -0,3 per cento.

I prossimi appuntamenti con l'Osservatorio del mercato immobiliare

Per conoscere i dati definitivi dell'anno 2018 bisognerà attendere marzo quando l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate diffonderà i risultati del quarto trimestre. Tuttavia, a oggi, si può ritenere che, per gli scambi nel settore residenziale, ci siano le condizioni per un ultimo trimestre ancora in positivo e, quindi, un tasso di variazione annuo di rialzo.

Erika Ghirardo

pubblicato Venerdì 7 Dicembre 2018
