

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

Dal catasto

Il 2019 inizia con il segno “più” nelle compravendite residenziali

6 Giugno 2019

Sedicesimo trimestre consecutivo di espansione nei volumi del mercato; continuano a crescere le contrattazioni che riguardano sia i depositi pertinentziali che box e posti auto



Il mercato immobiliare residenziale estende al primo trimestre 2019 la fase espansiva, in termini di volumi compravenduti, che lo caratterizza ormai ininterrottamente dal 2015 (sono sedici i trimestri consecutivi con il segno

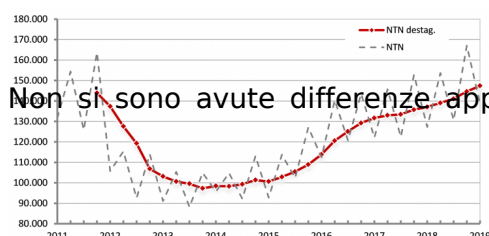
E' questo il dato di estrema sintesi che emerge dal documento “**Residenziale - Statistiche I trimestre 2019**

”, curato dall'ufficio Statistiche e Studi della direzione centrale Servizi estimativi e Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate e da oggi disponibile, come di consueto, sul sito internet dell'Agenzia.

Quadro nazionale e per macroaree territoriali

Il tasso di crescita tendenziale registrato in questo primo trimestre del 2019, +8,8%, è risultato prossimo a quello del trimestre appena precedente (+9,3%).

Serie storica trimestrale NTN dal 2011 - dati osservati e dati destagionalizzati



Non si sono avute differenze apprezzabili tra comuni capoluogo di provincia (dove si concentra

circa il 35% delle compravendite nazionali) e comuni minori; è invece abbastanza evidente, nella disaggregazione geografica, il diverso comportamento tra l'area del centro-nord, cresciuta con tassi compresi tra il +9,6% del Nord Ovest (oltre un terzo del mercato) ed il +11,8% del Nord Est, e le due aree Centro e Isole, cresciute rispettivamente del 4,8% e del 3,3%.

La stessa segmentazione territoriale, anche se di segno opposto, si riscontra nella dinamica delle superfici compravendute: a fronte di un dato nazionale sostanzialmente invariato ($104,9 \text{ m}^2$, $-0,1 \text{ m}^2$ rispetto allo stesso trimestre del 2018), il centro nord è stato caratterizzato da una tendenza di segno negativo (più accentuato nel Nord Ovest, dove si ha in assoluto la superficie media inferiore, pari a $100,1 \text{ m}^2$), mentre al Sud e nelle Isole si è avuto un incremento (superiore a 1 m^2).

Il documento analizza anche il mercato per classi dimensionali: se alla scala nazionale non si sono registrate differenziazioni significative, si rileva come il centro-nord abbia mostrato un maggior dinamismo nelle classi inferiori (unità immobiliari fino a 115 m^2), mentre al Sud e nelle Isole sono cresciute di più le compravendite di immobili residenziali di dimensioni medio-grandi (oltre 115 m^2).

Il mercato nelle grandi città

Come da tradizione, viene sviluppata anche una specifica analisi relativamente alle otto principali città italiane: in due casi, Napoli e Firenze, i volumi hanno registrato una compressione, mentre tra le altre sei, in espansione, si segnalano i tassi positivi estremamente solidi riscontrati nei due principali mercati nazionali, ovvero Roma e Milano (rispettivamente +11,9% e +11,3%).

In termini di superfici compravendute, a parte Palermo, tutte queste grandi città hanno valori medi inferiori al 100 m^2 , in tre casi (Bologna, Torino e Milano) inferiori ai 90 m^2 ; nel primo trimestre si è avuta una leggera tendenza di segno negativo, per quanto le singole città presentino andamenti tra loro differenziati.

Segmentando per classi dimensionali, infine, emerge come poco più del 20% del mercato si indirizzi sulle due classi estreme (fino a 50 m^2 e oltre 145 m^2); anche l'espansione dei volumi scambiati ha premiato prevalentemente le tre classi intermedie, seppure con alcune eccezioni (come Milano).

Il mercato dei depositi pertinenziali

Il documento sviluppa anche specifici approfondimenti relativi al mercato delle pertinenze degli immobili residenziali, definiti attraverso due specifici segmenti: depositi pertinenziali e box e posti auto.

Per quanto riguarda i primi, si conferma una dinamica espansiva (+12,3%), peraltro in accelerazione rispetto al trimestre precedente.

A livello di macroaree, la crescita è risultata più accentuata al nord (tassi prossimi al 20%), mentre

è stata appena percepibile al Sud (+2,4%); in generale, presentano un tasso di espansione più significativo i comuni capoluogo di provincia (+16,1%) rispetto ai comuni minori (+10,3%). In termini di superfici, si è riscontrata, mediamente, un leggero decremento (-0,6 m²), con l'eccezione del solo Nord Est, dove c'è stato un piccolo incremento (+0,3 m²).

I dati riferiti alle otto grandi città confermano nella sostanza, infine, le tendenze descritte, con tassi di crescita dei volumi compravenduti mediamente superiori al dato nazionale e superfici medie per lo più in calo (uniche eccezioni Milano e Napoli).

Il mercato di box e posti auto

Anche il secondo dei segmenti individuati nel mercato delle pertinenze residenziali, quello dei box e dei posti auto, conferma una tendenza espansiva (tasso tendenziale +10,4%), in leggera accelerazione rispetto al trimestre precedente.

La disaggregazione geografica mostra un quadro abbastanza allineato a quelli precedenti, con tassi di crescita al centro-nord all'incirca doppi rispetto a quelli registrati al Sud e nelle Isole; anche in questo caso l'incremento percentuale maggiore dei volumi compravenduti si è avuto nei comuni capoluogo di provincia.

In termini di superfici medie, si è registrato un minimo incremento rispetto al 2018 (+0,1 m²) omogeneamente distribuito sul territorio; l'unica macroarea a esprimere un andamento differente sono state le Isole, dove si è avuto un calo di 0,4 m², ma le ridotte dimensioni in termini assoluti del relativo mercato (meno del 5%) ha reso impercettibile l'influenza sulla statistica aggregata.

L'ultima analisi è riferita alle otto grandi città: sia i volumi che le superfici mostrano dinamiche espansive mediamente più accentuate rispetto ai riscontri aggregati; Napoli è risultata l'unica città in cui i volumi delle compravendite hanno segnato un tasso negativo.

di

Filippo Lucchese

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/dal-catasto/articolo/2019-inizia-segno-piu-nelle-compravendite-residenziali>