

Quotidiano del Sole 24 Ore

# Edilizia e Territorio

[Stampa](#)[Chiudi](#)

06 Giu 2019

## Immobiliare: nel 2018 il valore medio dei fabbricati compravenduti ha perso il 5%

Massimo Frontera

Nel 2018 aumentano le compravendite, aumentano i mutui erogati, aumenta il valore complessivo dei fabbricati compravenduti, ma diminuisce, rispetto, all'anno prima il valore medio. L'ultimo rapporto sulle dinamiche immobiliari che arriva dal notariato rappresenta una fotografia del 2018 con molti dettagli. Uno di questi dettagli, cui però il rapporto non dà molta evidenza è il significativo calo del valore medio dei fabbricati scambiati. Un calo che riguarda appunto solo i fabbricati, mentre invece il valore medio che include anche i terreni (agricoli e edificabili) vede un netto incremento tra il 2017 e il 2018.

### Calo del valore medio dei fabbricati di oltre il 5%

Guardando alla dinamica del valore tra la prima e la seconda parte del 2018, anche se complessivamente in calo rispetto al valore medio del 2017. Di quanto. È presto detto. nel 2017, secondo quanto riportato nell'edizione del rapporto pubblicata dal notariato il 18 giugno 2018, sono avvenute 525.772 compravendite di fabbricati per un valore complessivo scambiato di oltre 66,5 miliardi, per un valore medio di 126.512 euro. Analogamente, nel corso del 2018, secondo il rapporto del notariato pubblicato ieri, nel 2018 si sono registrate 660.517 compravendite di fabbricati per un valore complessivo di oltre 79,3 miliardi di euro, pari a un valore medio di 120.094 euro. Quest'ultimo valore è appunto nettamente inferiore a quello dell'anno prima, pari a una differenza negativa di oltre il 5%. Anche Confedilizia, attraverso un tweet del suo presidente Giorgio Spaziani Testa, ha sottolineato il dato, anche se lo ha indicato in un più modesto -4,7%. La differenza si deve al fatto che, nel comunicato di ieri, il notariato ha indicato un valore medio dei fabbricati pari a 126mila euro, più basso del valore che risulta invece dal citato rapporto 2017 (126.512 euro).

### Compravendite in crescita del 3,7% nel 2018

Come si diceva, sono invece aumentate - del 3,75% - le compravendite di immobili di qualsiasi genere (920.513 le compravendite totali del 2018) e del 4,24% rispetto al primo semestre 2018 le compravendite di fabbricati (696.808 le compravendite di fabbricati totali del 2018).

### Compravendite, Lombardia regione più dinamica

Anche per il II semestre 2018 le maggiori compravendite di beni immobili si registrano al Nord. La Regione nella quale vengono scambiati più immobili rimane la Lombardia, con 91.570 immobili scambiati nel II semestre pari 19,54% dell'intero territorio nazionale, con un aumento del +2,11% rispetto al I semestre. La Regione che nel II semestre ha fatto registrare il maggiore aumento (+12,74%) rispetto al I semestre è il Trentino Alto Adige, ma si segnala in particolare un aumento a doppia cifra anche per Marche e Molise. Liguria, Campania e Puglia fanno invece registrare un dato negativo tra I e II semestre 2018 tra l'1 e il 2%. Continua il trend positivo dell'Abruzzo con un +7,13% rispetto al I semestre (unica Regione dove le compravendite nel 2017

ebbero un calo -4,56% rispetto al 2016), e che ha fatto registrare un +10,21, tra il I semestre 2017 e il I semestre 2018, «segno che probabilmente gli effetti negativi del sisma sull'economia si sono finalmente attenuati», sottolineano i notai.

### **Chi acquista e chi vende**

L'acquisto dell'immobile è ripartito in misura uguale tra uomini e donne, gli acquirenti sono maggiormente nella fascia 18-35 anni (27,22%), mentre a vendere sono per lo più le persone nella fascia 56-65 anni (24,25%). Si conferma il picco delle compravendite nei mesi di luglio e dicembre. Oltre la metà degli immobili abitativi in Italia viene acquistata con le agevolazioni prima casa, nel II semestre 2018 su 292.583 fabbricati abitativi per 179.012 è stata chiesta l'agevolazione prima casa, confermando il trend degli anni precedenti. La prima casa viene maggiormente richiesta nella fascia di età 18-35, mentre vi è sostanzialmente parità nell'acquisto tra uomini e donne. Nel settore immobiliare le compravendite effettuate da imprese continuano a pesare intorno al 10% sul totale ma si evidenzia nel secondo semestre 2018 una crescita rispettivamente del 18,64% e del 16,33% delle compravendite di prima e seconda casa da imprese.

### **Mercato dei mutui**

Nel 2018 il capitale complessivo erogato dagli Istituti di Credito per finanziamenti ipotecari ha superato i 65 miliardi di euro. In leggero aumento nell'analisi dei due semestri i finanziamenti sui fabbricati (+2,5%). Prevalgono i finanziamenti di importo fino a 100.000 euro (35% sul totale) ma è significativo l'aumento nel secondo semestre dei mutui di importo compreso tra i 150.000 ed i 300.000 euro (circa +7% in media). In relazione al genere ed all'età, le operazioni di finanziamenti continuano a concentrarsi sulla popolazione di età compresa tra i 18 ed i 45 anni, con una prevalenza del genere maschile rispetto a quello femminile. Il dato più interessante semmai emerge dalle fasce di età più anziane, tra le quali si nota una prevalenza di genere maschile perfino più accentuata rispetto alle fasce d'età più giovani.

IL RAPPORTO IMMOBILIARE DEL NOTARIATO 2018

IL RAPPORTO IMMOBILIARE DEL NOTARIATO 2017

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All rights reserved