

Urbanistica 20 Maggio 2021

# Compravendite di case, nel 2020 il Covid si è preso (almeno) il 7,7% del mercato

Stampa

di El&amp;E

## In breve

Rapporto Entrate-Abi: scambi per quasi 558mila transazioni, 46mila in meno del 2019.

Nel 2020 sono state compravendute 557.926 abitazioni in Italia, con un decremento del 7,7% rispetto all'anno prima, interrompendo di fatto il trend positivo registrato a partire dal 2014. È il principale dato che emerge dal **rapporto del mercato immobiliare residenziale 2021** pubblicato oggi a cura dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e di Abi. Il dato negativo, spiega lo studio, è da imputare in grossa parte ai mesi di inattività del settore concentrati nel primo semestre del 2020, nell'ambito delle misure di contenimento della pandemia da Covid-19.

Il calo di volumi di compravendita più rilevante si è registrato al Sud (-9%) e nelle Isole (-9,2%), che rappresentano però circa il 25% del mercato nazionale; al Nord Est si registra la perdita più contenuta, -6,3%. Nei comuni non capoluogo, nel complesso, il calo è meno elevato, -5,7 %, e rimane sotto il 5% per tali comuni nel Nord Est (-4,5%) e nel Centro (-4,8%); di contro, nei comuni capoluogo il calo è più forte, pari a -11,4% nel complesso nazionale, ed in particolare in quelli del Nord Ovest che presentano il tasso tendenziale di maggior decrescita, -12,6% rispetto al 2019.

La rilevante contrazione delle compravendite di abitazioni nel 2020 si riflette in tutte le regioni italiane. Basilicata (-13,4%) e Campania (-11,2%) sono le regioni in cui si possono osservare i maggiori cali di Ntn; Marche ed Abruzzo sono, di contro, le regioni con le perdite meno forti, con rispettivamente -2% e -4,7%. Oltre la Campania, tra le regioni che detengono la maggior quota del mercato residenziale, si registra una forte riduzione in Sicilia, prossima al 10%; Lombardia, Lazio, Puglia e Toscana presentano cali intorno all'8%, il Veneto perde il 7%, in Piemonte ed Emilia Romagna la riduzione è intorno al 6%.

La recrudescenza della pandemia, alla fine del 2020 e nel corso dei primi mesi del 2021, hanno costretto le attività economiche e sociali a nuovi rallentamenti. Pertanto, prevede lo studio, il 2021 sarà un anno controverso, nel quale gli assetti del mercato fin qui noti potrebbero subire ulteriori cambiamenti e per il quale permane la difficoltà a delineare scenari e prospettive futuri.

I dati relativi al fatturato calcolato per l'anno 2020 mostrano una stima complessiva che ammonta a poco più di 89 miliardi di euro, in calo dell'8,7% rispetto al 2019 (circa 8,5 miliardi di euro meno del precedente anno). Quasi il 58% del fatturato riguarda acquisti di abitazioni ubicate nelle aree del Nord, oltre 51 miliardi di euro, circa il 25%, quasi 22 miliardi di euro, sono riferiti ad abitazioni compravendute nel Centro e i restanti 16 miliardi di euro, il 18% del totale nazionale, nel Sud e nelle Isole. In tutte le aree il fatturato degli scambi di abitazioni è in calo, dal 6,1 % del Nord Est al 11,4% del Sud, ma, mentre nel Nord Ovest, nel Centro e nel Sud il valore medio di un'abitazione compravenduta è diminuito nel 2020 di circa 3 mila euro, nel Nord Est e nelle Isole è aumentato, anche se solo di circa 400 euro. In termini di relativi, il fatturato medio (per unità abitativa) continua a risultare più elevato al Centro (poco più di 190 mila euro), per quanto si sia registrata in questa area, come si è già detto, una diminuzione rispetto all'anno precedente; nel Sud e nelle Isole il valore medio dell'abitazione compravenduta rimane sotto i 120 mila euro.

Nel corso del 2020 sono stati registrati poco meno di 273mila acquisti di abitazioni assistiti da mutuo ipotecario (Ntn Ip), in calo del 4,8% rispetto all'anno precedente. Sul totale delle abitazioni acquistate da persone fisiche (Ntn Pf), quelle effettuate con mutuo hanno riguardato poco più della metà degli scambi, 51%, in leggero aumento rispetto al 2019, quando erano pari al

49,5%. Tra le aree del Paese, il Nord Ovest e il Centro, che rappresentano insieme quasi il 60% del mercato dei mutui, hanno evidenziato cali in linea con la media nazionale. Al Nord Est la contrazione è inferiore al 3% e l'incidenza degli acquisti assistiti da mutui ipotecari cresce di due punti superando il 55%. Nel Mezzogiorno, e in particolare nelle Isole, le compravendite con mutuo hanno subito il maggior calo e l'incidenza degli acquisti con mutuo supera di poco il 40% delle compravendite di abitazioni.

Il capitale complessivo finanziato per l'acquisto di abitazioni ammonta, nel 2020, a poco meno di 36 miliardi di euro, anch'esso in diminuzione come il volume di compravendite, ma con un calo più moderato, 1,7% contro il 4,8% osservato per i volumi. I cali in tutte le aree con percentuali che oscillano tra il -5,3% delle Isole e il -1,3% del Centro; completa il quadro dei dati il Nord Est dove si è verificato un incremento del capitale nel 2020, +1,1% rispetto al 2019. Nel 2020, il capitale medio finanziato con mutuo ipotecario supera di poco 130 mila euro, in aumento di 4.000 euro rispetto al 2019. Il valore massimo di tale dato si conferma nel Centro, con 145 mila euro in media finanziati per l'acquisto di un'abitazione (quasi 167 mila, nei capoluoghi); nelle Isole il capitale medio è di 113.500 euro (meno di 110 mila nei comuni non capoluogo). La distribuzione tra le aree del capitale evidenzia la quota preponderante delle aree del Nord, oltre il 58%.

---

Il Sole 24 ORE aderisce a  The Trust Project

P.I. 00777910159 | © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

ISSN 2724-203X - Norme & Tributi plus Enti Locali & Edilizia [<https://ntplusentilocaliedilizia.ilssole24ore.com>]