

Urbanistica 16 Settembre 2021

# Mercato residenziale, il toro è tornato: 41.700 compravendite in più nel II trimestre 2021 rispetto al periodo pre-Covid

Stampa

di Massimo Frontera

## In breve

Mercato trainato dai piccoli centri. Alla ricerca di case più grandi. Bottino per le banche: 13,6 miliardi di debiti contratti per l'acquisto con mutuo

Nel secondo trimestre del 2021, il mercato immobiliare delle residenze conferma e rafforza i segnali di ripresa già registrati nel primo trimestre di quest'anno. La parola che meglio sintetizza i numeri contenuti nell'ultimo **rapporto trimestrale** pubblicato oggi dall'Osservatorio dell'Agenzia delle entrate è: rimbalzo. Ed è un rimbalzo potente, perché l'incremento medio delle compravendite non è solo ampiamente superiore a quello del secondo trimestre 2020 - poco significativo a causa del lockdown - ma stacca decisamente anche quello del 2019, cioè l'analogo trimestre pre-pandemia (periodo che, opportunamente, il report offre al confronto tendenziale).

Tra aprile e giugno 2021 sono state compravendute **201.492 abitazioni**, contro le 116.174 (+73,4%) del 2020 e contro le 159.792 del 2019 (+26,1%). Tutti gli altri indicatori che si leggono nel rapporto aggiungono dettagli a un andamento che non lascia dubbi: «La crescita degli scambi riguarda tutte le aree geografiche del Paese, con tassi tendenziali nettamente positivi, con il massimo rialzo nei comuni non capoluogo delle Isole, dove gli scambi sono raddoppiati in volume, e il minimo nei capoluoghi del Nord Est, con +47,7 per cento. Anche nel confronto con il 2019 i tassi di crescita sono ovunque a doppia cifra, dal +14,6% nei capoluoghi del Nord Ovest e del Nord Est, al +34,2% nei non capoluoghi del Centro».

Il mercato, dunque, è ripartito, confermando il quadro positivo che l'Ance aveva indicato nella sua **nota congiunturale** del 9 settembre scorso (e allargata all'intero comparto delle costruzioni, sia pubbliche che private). Un importante appuntamento congiunturale cui guardare è il tradizionale Forum di Scenari Immobiliari, che si apre domani a Santa Margherita Ligure. Ma intanto oggi è arrivato il report delle Entrate, il quale dice che a trainare il mercato immobiliare delle residenze sono i **piccoli centri**, dove le compravendite sono state quest'anno 138.175 (+81,6% sul 2020 e + 31,3% sul 2020), contro le 63.318 abitazioni scambiate nei capoluoghi (+57% nel 2020 e + 16,1% nei capoluoghi).

## Buon bottino per le banche

La ripresa si traduce in una boccata d'ossigeno anche per le banche. Gli acquisti con mutuo sono stati oltre 100mila (100.636), pari a +62,7% rispetto al 2020 (61.856) e a +32,3% sul 2019 (76.066 atti). Tutto questo si è tradotto in un incremento notevole del capitale di debito contratto dalle persone fisiche, pari a 13,6 miliardi di euro nel II trimestre di quest'anno, «oltre 5 miliardi in più del secondo trimestre del 2020 e quasi 4 miliardi in più se raffrontato con lo stesso dato del 2019».

## Abitazioni più grandi

Un dato interessante - anche alla luce degli orientamenti del mercato post-Covid - è quello che emerge dall'analisi delle compravendite segmentate per classi dimensionali dell'abitazione. Il confronto tendenziale più significativo - quello tra il II trimestre 2019 e il II trimestre 2021 nelle principali città - segnala una significativa preferenza per le case di maggiore superficie. Emerge che il dato medio della superficie delle abitazioni compravendute, che nel II trimestre 2021 è pari a 107,8 mq, risulta in flessione di 0,3 mq rispetto al secondo trimestre 2020, ma in crescita di 1,8 mq rispetto al II trimestre 2019. Sempre confrontando i trimestri del 2021 e del 2019, «si rileva una crescita più ampia per le abitazioni nella classe di taglio

dimensionale più grande, oltre 145 mq; per quest'ultima classe si rilevano i picchi dei rialzi nell'area del Nord. Seguono, nel confronto con il 2019, la crescita di compravendite delle unità di taglio medio-grande, da 115 mq fino a 145mq. Il taglio dimensionale più piccolo, seppur in crescita di oltre il 20%, presenta il tasso di variazione minore».

### **Le grandi città**

Venendo alle otto principali città, che nel trimestre considerato sommano quasi 32mila compravendite (31.939), la crescita è ovviamente molto netta rispetto al 2020 (+54,6%) ma resta ben al di sotto della media Italia rispetto al 2019 (+13,9%). Sull'arco dei due anni, la città che in proporzione è cresciuta di più è Genova (32,7%) mentre Bologna è rimasta praticamente ferma (+2,0%). Rispetto invece al II trimestre 2020, le città più dinamiche sono due aree metropolitane del Mezzogiorno: Palermo (+70,3%) e Napoli (+67,1%). In valori assoluti la Capitale rafforza il suo primato, con 10.480 compravendite, seguita da Milano (7.627) e - più staccata - Torino (4.163).

---

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.ilsole24ore.com>]