

Abitazioni, nel 2021 compravendite a quota 750mila (+24% sul 2019)

Immobiliare

I comuni minori battono le grandi città con acquisti doppi rispetto a due anni fa

Stime difficili per il 2022: pesano guerra, tassi e materie prime più care

Paola Dezza

È ai comuni minori che si deve il risveglio di un mercato residenziale che galoppa verso le 750mila compravendite, un risultato dal quale il settore si era allontanato negli ultimi anni in maniera netta. Oggi la casa, che è sempre stata uno dei desideri degli italiani, torna a dominare le scelte di acquisto. Sia una prima casa confortevole nella quale trascorrere più tempo durante la giornata, sia una se-

conda casa in luoghi ameni per lunghi fine settimana o periodi di smart working, ma anche l'abitazione acquistata come investimento, in questo caso con un occhio attento alla location e al reddito che può scaturirne.

Sono state 749mila, infatti, le abitazioni passate di mano nel 2021, secondo l'Osservatorio dell'agenzia delle Entrate, dato superiore del 34% rispetto ai volumi scambiati nel 2020 e del 24% nel confronto con il 2019.

Nel quarto trimestre 2021 il tasso di crescita delle compravendite del residenziale si conferma positivo con una crescita del 15,7% rispetto allo stesso trimestre del 2020 e un totale di oltre 212mila abitazioni vendute (+26% sullo stesso trimestre del 2019). Si compra più nei comuni minori (dove il mq costa di meno) che non nei capoluoghi: +16,9% con circa 21.300 abitazioni vendute in più del 2020 nei primi e +13,2% e circa 7.500 abitazioni cedute in più rispetto al quarto trimestre 2020 nei secondi. Ancora più significativo il divario rispetto all'analogo trimestre 2019 con la crescita

doppia nei comuni minori (+30,9%) rispetto ai capoluoghi (+16,5%).

E mentre ci sono grandi centri che procedono a passo più lento, in metropoli come Roma, in cui si concentra circa il 30% del mercato complessivo delle grandi città, gli acquisti di case nell'ultimo trimestre dell'anno balzano in avanti del 27,5% sul 2019 con quasi 11mila transazioni. Palermo, Milano e Firenze crescono, ma ben al di sotto del 10%. Ricordiamo che le otto maggiori città crescono dal 2014, con un apice intorno al 2016 seguito da un progressivo rallentamento fino alla svolta in negativo nei primi due trimestri del 2020 causa Covid.

Prematuro fare previsioni per il 2022 vista la situazione in cui versa l'Europa, sconvolta dalla guerra in Ucraina. E in secondo luogo viste le

difficoltà di approvvigionamento e i costi pesanti delle materie prime. La propensione delle famiglie ad acquistare potrebbe subire un ridimensionamento. L'aumento degli scambi è stato trainato anche dai bassi tassi di interesse, che da qualche mese però sono tornati a salire.

Gli acquisti di abitazioni delle persone fisiche nel quarto trimestre 2021 sono stati di oltre 200mila abitazioni, circa il 95% del totale. La percentuale delle compravendite effettuate usufruendo dell'agevolazione "prima casa" è pari al 66% circa delle unità acquistate dalle persone fisiche, meno dei precedenti trimestri. Poco meno della metà, il 48,5%, degli acquisti da parte di persone fisiche è stato finanziato con mutui, ma meno che nei precedenti trimestri del 2021. Il capitale di debito, sempre contratto dalle persone fisiche per acquistare abitazioni, ammonta a 13,5 miliardi di euro circa, in deciso aumento sugli stessi periodi del 2019 e del 2020 (+34% sul 2019 e +16% sul 2020).



Nel quarto trimestre 2021 il debito contratto dalle persone fisiche per l'acquisto di case ammonta a 13,5 miliardi