

## Imprese

# Mercato casa, i listini accelerano: in un anno +3,8% (+6,1% le nuove residenze)

di M.Fr.

20 Marzo 2023

Il rapporto dell'Istat sul IV trimestre 2022: incremento tendenziale di +2,8%

Mentre le compravendite diminuiscono i prezzi accelerano, e anche parecchio. Questa la situazione che emerge mettendo a confronto l'analisi sull'ultimo trimestre 2022 dell'Agenzia delle Entrate, uscita lo scorso [10 marzo](#), e l'ultimo aggiornamento sui prezzi delle abitazioni (stime preliminari), pubblicato dall'Istat il [20 marzo](#). Nel IV trimestre, dice l'Istat, i prezzi delle abitazioni fanno registrare un incremento tendenziale medio del 2,8% (+4,6% per le nuove abitazioni e +2,4% per le case usate) mentre rispetto al trimestre precedente la situazione appare stabile se si guarda al dato medio (0,0%) con però le nuove case che fanno segnare un +2,7% e le case usate che invece calano dello 0,6 per cento.

Se invece si guarda all'intero 2022, emerge un tasso di incremento medio del 3,8%, dietro al quale si nasconde una accelerazione notevole per le nuove case, con listini cresciuti del 6,1%, e un avanzamento del 3,4% per le case usate. Inoltre, al di là del dato medio, l'incremento dei listini per le case nuove raggiunge picchi elevati in alcune aree del paese, come nel Nord est (+7,3%) o nel Mezzogiorno e Isole (+7,8%). Ma anche il segmento dell'usato vede anche forti incrementi nelle grandi città, con Milano che mette a segno un +7,5% e Torino e Roma che seguono, rispettivamente, con un +4% e un +3,3%.


Nel suo commento l'Istat parla di una «fase di accelerazione» che «prosegue nel 2022». L'incremento medio del 3,8%, spiega inoltre l'Istat, «che, segue quelli registrati nei due anni precedenti, è il più ampio da quando è disponibile la serie storica», cioè dal 2010. «La crescita dei prezzi è particolarmente sostenuta nelle ripartizioni del Nord e più contenuta nel Centro e nel Sud e Isole, dove tuttavia si registra, per le abitazioni nuove, la variazione tendenziale più alta del paese (+7,8%)». Inoltre, l'Istituto di statistica sottolinea che «si consolida l'accelerazione su base tendenziale dei prezzi delle abitazioni di Torino, Roma e Milano».

---

Indici dei prezzi delle abitazioni nuove ed esistenti per alcuni grandi comuni - Variazioni % rispetto al 2010 (Dato 2022 provvisorio - Fonte: Istat)

Se si guarda all'intero periodo 2010-2022 il divario tra le nuove case e le abitazioni usate appare profondo e praticamente incolmabile: a fronte di un incremento medio del 9,5% le nuove case si sono apprezzate del 14,2% mentre le case usate hanno perso in media il 17,1% del valore. Il divario ha caratteristiche diverse nei vari territori. Tra le grandi città (si veda tabella qui sopra) Milano evidenzia incrementi prepotenti in tutti e due i mercati, Torino mostra invece in modo evidente il differente andamento tra nuovo e usato. Roma, invece - forse anche in considerazione della vastità del suo territorio - non solo ha visto precipitare del 26,1% i listini dell'usato ma vede perdere valore anche sulle case nuove.

---

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>]

Il Sole  
**24 ORE**