

Imprese

Case, nel 2022 crescono gli scambi (+4,7%) ma anche la difficoltà delle famiglie a comprare

di Massimo Frontera

18 Maggio 2023

Il Rapporto 2023 dell'Agenzia delle Entrate: oltre 784mila compravendite di case, ripreso l'andamento positivo iniziato nel 2014 (interrotto dalla pandemia). Peggiora l'indice di «affordability»

Mentre l'inflazione e il rialzo dei tassi minacciano di frenare quest'anno il mercato immobiliare, il 2022 chiude con numeri positivi. Il bilancio ufficiale è arrivato, come di consueto, dal [Rapporto annuale sul mercato residenziale](#), a cura dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che esce in primavera. Il rapporto, pubblicato il 18 maggio, segnala 784.486 transazioni di immobili residenziali nel 2022, pari a un incremento del 4,7% sull'anno prima. «Continua quindi il trend positivo registrato a partire dal 2014 - commenta il rapporto -, interrotto solo dal forte calo del 2020 (-7,7%) indotto dalla crisi pandemica. Il tasso annuo di variazione è in linea con quello medio registrato negli anni precedenti la pandemia, confermando un ritrovato quadro positivo del mercato delle abitazioni». Sul «ritrovato quadro positivo» sarà interessante leggere i dati del primo trimestre, che l'Agenzia pubblicherà l'8 giugno prossimo, relativamente agli andamenti dei mercati residenziale e non residenziale. Nella precedente analisi sul quarto trimestre del 2022, infatti l'Agenzia delle Entrate aveva evidenziato un andamento di [progressiva diminuzione degli scambi](#).

Più difficile l'accesso all'abitazione

Peggiora l'indice di affordability, che misura il grado di accessibilità all'abitazione rispetto al reddito. Le tensioni sui tassi rappresentano il principale fattore all'origine di «una dinamica lievemente cedente per il 2022, soprattutto nel corso della seconda metà dell'anno in corrispondenza con il rialzo dei tassi di intervento della Bce». A fine 2022 l'indice era pari al 13,6%, 1,2 punti percentuali in meno rispetto all'anno prima. E quest'anno il trend sembra peggiorare: «negli ultimi 3 mesi - segnala il report - è proseguita la flessione dell'indice di affordability, che infatti a marzo 2023 risultava pari al 12,8%, 7 decimi meno del dato di fine 2022».

In aumento il valore degli immobili

Un'altra dimensione del mercato è quella del valore degli immobili scambiati. Secondo il criterio di stima adottato dall'Osservatorio delle Entrate, nel 2022 tale valore è pari quasi 123 miliardi di euro, 4,7 miliardi in più rispetto all'anno prima, cioè più 3,9% sul 2021. Quasi il 57% del fatturato riguarda

acquisti di abitazioni in città del Nord (circa 70 miliardi di euro) il 25% circa riguarda il Centro (quasi 30 miliardi di euro) e il restante 19% circa riguarda il Sud e Isole (23 miliardi di euro). I valori risultano in crescita in tutte le aree, sia pure con dinamiche diverse: si va dal +0,3% registrato nel Nord Est al +8,3% nelle Isole. Diminuisce invece il valore medio nazionale di un'abitazione compravenduta, che si assesta a 1.100 euro. Anche in questo caso tra le città ci sono ampie differenze. Il calo maggiore si osserva al Centro (3mila euro medi in meno), e nel Nord Est (2mila euro in meno). Solo nel Nord Ovest il valore medio è aumentato nel 2022 di circa 1.300 euro. Il valore medio più elevato in assoluto si registra nelle aree del Centro Italia, con 190mila euro.

In calo i mutui ipotecari

Nel corso del 2022 sono stati registrati poco più di 364.127 acquisti di abitazioni assistiti da mutuo ipotecario. Il rapporto segnala che, nonostante le compravendite siano complessivamente aumentate, il dato nazionale sugli acquisti con mutuo sono invece diminuiti dello 0,6% rispetto al 2021. Complessivamente, gli acquisti con mutuo rappresentano il 48,4% degli acquisti fatti da persone fisiche. Nel 2021 l'incidenza era invece del 51,1 per cento. Anche in questo caso il dato medio nazionale nasconde dinamiche molto diverse. Nel 2022 i mutui sono cresciuti a Centro, al Sud e nelle Isole (rispettivamente +0,9%, +3% e +2%) mentre cali significativi si sono avuti al Nord: -2,3% nel Nord Ovest e -2,2% nel Nord Est). Per l'acquisto di un'abitazione con mutuo sono stati erogati nel 2022 poco più di 50 miliardi di euro, in aumento dell'1,2% rispetto al 2021. Il capitale medio finanziato con mutuo ipotecario è poco superiore a 138mila euro, in aumento di 2.800 euro rispetto al 2021.

Grandi città, Milano la più dinamica

Nelle otto principali città - dove si concentra un quarto del valore economico degli scambi residenziali, pari a 30,5 miliardi - sono state registrate 121.404 compravendite, il 4,5% in più rispetto all'anno prima. Milano (che, con 28.595 transazioni, pesa per il 24% sul paniere delle città) ha fatto registrare un tasso di crescita elevato (+6,1%), anche se il record di incremento va a Palermo (+11,3%). Buono anche l'incremento registrato a Torino (+5,9%). A Roma l'incremento è stato del 3% sull'anno prima, anche se la Capitale conserva il record in valore assoluto, con 40.064 transazioni (pari al 33% del paniere). Milano, secondo il rapporto, resta comunque la città più dinamica. Guardando infatti all'indice Imi (che misura il rapporto tra numero di case scambiate rispetto allo stock esistente), il capoluogo lombardo fa segnare 3,5%. A seguire ci sono Torino (3,2%), Bologna (2,9%) e Roma (2,8%).

