

## Urbanistica

# Mercato casa, confermata la (forte) frenata: -8,3% nel primo trimestre 2023

di Massimo Frontera

08 Giugno 2023

Agenzia delle Entrate. Scambi in calo nei grandi (-10,2%) e piccoli centri (-7,4%). Tra le grandi città, record negativo di Milano (-22,9%) e Roma (-10,3%). I tassi crescono e i mutui si riducono

Nel primo trimestre l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate certifica una sensibile frenata delle compravendite nel mercato immobiliare residenziale. Le premesse - a volerle vedere - c'erano già nei numeri delle precedenti rilevazioni ([link](#)), nonostante una professione di ottimismo che si rintraccia nel [consultivo del 2022](#) pubblicato il 18 maggio scorso. L'accelerazione negativa che si è avuta a partire da gennaio - ma soprattutto nei successivi due mesi (si veda oltre) - appare non solo brusca, ma anche generalizzata in tutte le aree del Paese - con picchi negativi al Nord-Ovest - sia nei grandi che nei piccoli centri. Particolarmente impressionante la frenata registrata Milano, secondo mercato immobiliare italiano: nel primo trimestre del 2022 si è registrato un calo di quasi il 23 per cento.

## L'andamento complessivo

Secondo il [report](#) pubblicato l'8 giugno, in media nel Paese nel primo trimestre del 2023 si sono registrate 167.745 compravendite poco più di 15mila in meno rispetto all'anno prima (-8,3%). Il calo tendenziale più accentuato si registra nei comuni capoluogo (-10,2%) ma non sono da meno i centri minori o (-7,4%). Sotto il profilo geografico i cali maggiori si registrano al Nord Est e al Centro Italia (rispettivamente -10,3% e -11,5%) mentre al Nord Ovest il calo si attesta a -9,1%, tasso trascinato dalle perdite registrate nei comuni capoluogo (-12,5%). Al Sud, invece, la diminuzione è più lieve, -5,1 per cento. Le Isole sono l'unica area che rimane positiva (1,1%). Il maggiore calo nei comuni capoluogo si registra nel Nord Ovest (-12,5%). Come si diceva, l'andamento negativo si è concretizzato soprattutto nel secondo e nel terzo mese del trimestre. Mentre a gennaio la variazione tendenziale era ancora positiva (+2,6%), a febbraio 2023 si è visto un -12,3% rispetto al febbraio 2022 e a marzo 2023 un -11,4% rispetto al marzo 2022.

## A Roma e Milano oltre 2.700 scambi in meno in un anno

In media le grandi città hanno visto una performance molto inferiore alla media nazionale. Nelle otto aree urbane ci sono stati 25.802 scambi nel primo trimestre 2023 contro i 29.645 scambi dell'anno

prima, cioè 3.843 transazioni in meno (-13%). La Capitale ha visto una frenata pari a oltre il 10% ma Milano - come si diceva - è sprofondata del 22,9 per cento. In valori assoluti Milano ha perso 1.761 transazioni e Roma 952. Anche Bologna vede un calo di quasi il 24%. Tutte le altre città hanno andamenti negativi, anche se migliori della media del paniere.

---

## **Compravendite di abitazioni e variazione % tendenziale annua nelle grandi città (Fonte: Agenzia delle Entrate)**

### **Frenano anche le nuove case**

La gelata delle compravendite colpisce sia le nuove case che le abitazioni esistenti (anche se gli ordini di grandezza sono difficilmente confrontabili). Secondo la stima contenuta nell'Osservatorio delle Entrate, nel primo trimestre 2023 sono state acquistate oltre 12.200 nuove case (il 7,3% del totale). Un anno prima erano oltre 15.200 (l'8,4% del totale), pari a un calo tendenziale di quasi il 20 per cento.

---


## **Acquisti abitazioni di nuova costruzione e abitazioni esistenti (Fonte: Agenzia delle Entrate)**

### **Mutui sempre più difficili**

Tra i tanti numeri offerti dal report fa impressione il trend che vede contrapposto l'innalzamento progressivo dei tassi di interesse e l'andamento inverso della quota di acquisti da parte di persone fisiche assistiti da mutuo (si veda anche tabella): mentre a gennaio 2022 il tasso medio era di 1,89% e la quota di mutui pesava per il 51,9%, un anno dopo, cioè a gennaio 2023 (ultimo anno della serie), il tasso medio aveva superato il 4% e la quota dei mutui era arrivata al 41,8 per cento. Sempre a gennaio 2023, «il capitale di debito - segnala il report Omi - sempre contratto dalle persone fisiche per acquistare abitazioni, ammonta a circa 8,7 miliardi di euro, oltre 3,7 miliardi di euro in meno dell'omologo trimestre del 2022 (-30%)».

---

## **Acquisti abitazioni di persone fisiche, acquisti con agevolazione prima casa, acquisti con mutuo ipotecario (Fonte: Agenzia delle Entrate)**

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>]

ilsole  
**24 ORE**