

Case, vendite ancora in caduta: -10,4% da luglio a settembre

Trend in discesa. Secondo i dati dell'agenzia delle Entrate il calo segue il -16% registrato nel secondo trimestre 2023 rispetto a un anno prima

Paola Dezza

Il record delle 800mila case vendute, sfiorato nel 2022, è ormai un lontano ricordo. L'impennata dei tassi di interesse da un lato e i prezzi al metro quadro in aumento dall'altro, hanno messo a dura prova il mercato immobiliare residenziale quest'anno. Anche se in rapporto al crollo dei volumi del segmento "commercial" (non residenziale), che nei primi nove mesi del 2023 si è attestato intorno al 60%, il settore abitativo ha contenuto la contrazione.

Secondo l'Osservatorio dell'agenzia delle Entrate, pubblicato ieri, dopo il -16% del secondo trimestre del 2023 su un anno prima, continua il calo delle compravendite anche nel terzo trimestre: oltre il 10% di case in meno vendute. Calo che potrebbe ampliarsi qualora crisi economica e geopolitica dovessero peggiorare. È dunque un mercato in decisa contrazione quello che abbiamo davanti anche per i prossimi mesi dell'anno, almeno stando alle previsioni degli esperti, tanto che c'è il rischio concreto che a fine 2023 il numero totale delle transazioni scenda sotto la soglia delle 700mila unità vendute. Sono al mo-

mento quasi 508mila le case passate di mano nei primi nove mesi.

Nel terzo trimestre del 2023 in Italia il calo delle transazioni nelle otto principali città italiane per popolazione, termometro dello stato del mercato generale, è stato del 10,3% rispetto a un anno fa, in linea con il dato nazionale. Dunque si contano circa 2.700 abitazioni acquistate in meno nel terzo trimestre 2023 rispetto allo stesso trimestre del 2022 negli otto maggiori centri, mentre in generale su tutto il territorio nazionale sono state vendute 157mila case, circa 18 mila abitazio-

ni in meno rispetto alle 175mila del terzo trimestre 2022.

I tassi di variazione tendenziale sono negativi per tutte le grandi città, con Firenze e Roma che mostrano i cali più elevati, -17,9% e -13% rispettivamente. Non se la passano meglio Torino e Palermo, che registrano una diminuzione del 10% circa. A Bologna si osserva un decremento del 9,6%, a Milano e Genova la diminuzione è rispettivamente dell'8,5% e del 7,9 per cento. Spicca solo Napoli, che registra una variazione del -1,9 per cento.

Lievemente superiori alla media sono state le compravendite di abitazioni nei comuni non capoluogo, dove il calo è stato del 10,8% (circa 13mila abitazioni scambiate in meno rispetto al terzo trimestre 2022), ma subiscono una decisa flessione anche nei comuni capoluogo, -9,5 per cento.

«Peggior il trend nel Nord Est e al Centro (rispettivamente -12,9% e -12,6%), mentre al Nord Ovest il calo si attesta a -10,3%, tasso trascinato dalle perdite registrate nei comuni non capoluogo (-11,1%) - recita una nota -. Al Sud si registra un calo del 7,3% equamente distribuito tra comuni minori e comuni capoluogo (rispetti-

IN NUMERI

157mila

Le case vendute

È il numero delle abitazioni che sono state vendute in Italia nel corso del terzo trimestre del 2023, 18mila unità in meno rispetto allo stesso periodo dell'anno 2022.



Prospettive. Settore ostaggio della crisi economica e geopolitica

vamente -7,2% e -7,5%). Nelle Isole, invece, si osserva la diminuzione più lieve, -6,3 per cento».

Si fatica di più a vendere case grandi rispetto ad abitazioni di dimensioni contenute. Queste ultime ambite anche come formula di investimento, come si è visto soprattutto a Milano negli ultimi semestri. È anche questo un dato che emerge dall'analisi relativamente alla superficie delle abitazioni vendute in questo trimestre, che in media resta di circa 107 metri quadri.

A comperare casa sono per il 95% del totale persone fisiche. La percentuale delle compravendite effettuate usufruendo dell'agevolazione "prima casa" è pari al 62% circa delle unità acquistate dalle persone fisiche, ma era più del 65% nello stesso trimestre del 2022. Solo il 41% è stato acquistato con il mutuo, tanto che il capitale di debito, sempre riferito a quanto contratto dalle persone fisiche per acquistare abitazioni, ammonta a circa otto miliardi di euro (circa 3,5 miliardi in meno dell'omologo trimestre del 2022).

Nell'ultimo report pubblicato da Nomisma si individua una tendenza a passare dal mercato della compravendita a quello dell'affitto, tanto che il 7,3% dei potenziali acquirenti avrebbe scelto la locazione. Ma è in calo anche il numero delle case affittate. Secondo l'agenzia delle Entrate in tutto sono state affittate oltre 200mila abitazioni, in calo del 4,1% rispetto allo stesso periodo del 2022. A mettere sotto pressione la locazione a lungo termine è ancora una volta il successo del segmento degli affitti brevi, che registra un incremento dei contratti transitori (+4,3%) e per gli studenti (+6,5% per le locazioni di intere abitazioni, +15,5% per le locazioni di porzioni).

I prezzi invece aumentano ancora. Secondo l'Istat i valori delle abitazioni nel secondo trimestre 2023 sono saliti dello 0,7% rispetto al secondo trimestre 2022, trainati sia dal nuovo sia dall'usato.

Le otto grandi città

Vendite di case e variazione % annua delle abitazioni

GRANDI CITTÀ	2° TRIM 2023	3° TRIM 2023	VAR % 2° TRIM 2023/22	VAR % 3° TRIM 2023/2022
Roma	9.144	7.739	-21,50	-13,00
Milano	6.568	5.323	-17,10	-8,50
Torino	3.965	3.149	-10,80	-10,20
Napoli	2.173	1.685	-5,30	-1,90
Genova	2.248	1.910	-14,40	-7,90
Palermo	1.714	1.380	-4,90	-10,10
Bologna	1.542	1.338	-22,80	-9,60
Firenze	1.333	991	-15,60	-17,90
TOTALE	28.687	23.515	-16,40	-10,30

Fonte: Osservatorio del mercato immobiliare

© RIPRODUZIONE RISERVATA