

Terzo trimestre 2018: Ancora su le compravendite di abitazioni. Frena il mercato non residenziale

11 Dicembre 2018

Nel **terzo trimestre 2018**, mentre il **settore residenziale segna il quattordicesimo rialzo trimestrale** consecutivo, **i dati relativi al mercato immobiliare non residenziale**, pur mantenendosi complessivamente in territorio positivo, **hanno fatto segnare un deciso rallentamento** rispetto alle recenti dinamiche di crescita.

È quanto emerge, in sintesi, dalle Note curate dall'Ufficio statistiche e studi della direzione centrale Servizi estimativi e Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate.

Abitazioni in positivo da oltre tre anni - Con 130.609 abitazioni scambiate tra luglio e settembre 2018 il settore residenziale segna il quattordicesimo rialzo trimestrale consecutivo. Rispetto allo stesso periodo del 2017, la variazione è del 6,7% accelerando il tasso dello scorso trimestre (+5,6%). Tra le grandi città frena Milano dove, dopo 20 trimestri di tassi positivi, si registra una variazione tendenziale negativa del 2,4 per cento. Risultano in salita tutti gli altri mercati, con Bologna che mostra il recupero maggiore, +23,7 per cento. Con la crescita realizzata nel periodo in osservazione, il mercato delle abitazioni conferma la dinamica positiva in atto ormai da oltre tre anni portando i volumi a livelli analoghi a quelli precedenti la flessione del 2012. L'incremento continua a essere più accentuato nei comuni minori dove la variazione è del 7,4% (era +5,9% nel secondo trimestre), a fronte dei capoluoghi dove il rialzo è del 5,5% (+5,1% lo scorso trimestre). Solo al Centro sono i capoluoghi a crescere di più (+6,4% rispetto al +2,1% dei comuni non capoluogo).

L'andamento nelle grandi città - Il mercato delle abitazioni è in crescita anche nelle otto maggiori città italiane per popolazione, sebbene con un tasso tendenziale, +3,9%, inferiore rispetto a quello osservato a livello nazionale e per i capoluoghi. Il saldo di abitazioni scambiate tra questo trimestre e l'omologo del 2017, torna in positivo a Roma, +3,4 per cento. Milano è invece l'unica città a registrare un tasso negativo, -2,4%; si tratta del primo calo dal secondo trimestre

2013. In crescita, con tassi contenuti entro il 5% anche Torino e Napoli mentre superano il 7% Firenze, Genova e Palermo. Spicca l'andamento di Bologna che sfiora un rialzo del 24 per cento. In queste otto città la superficie compravenduta è in aumento del 3,3% ma la superficie per abitazione è in leggero calo (0,5 mq), con Bologna e Napoli che arrivano a -3 mq e Palermo, -1,7 metro quadro. L'analisi per classi dimensionali evidenzia tassi di crescita più significativi per gli alloggi con superficie fino a 50 mq, +6,1%, e per quelli nella classe tra 115 mq e 145 metri quadrati.

Il settore non residenziale - Il settore terziario commerciale, dopo ben tredici trimestri di espansione, che hanno riportato i volumi ai livelli del 2012, ha fatto registrare, nel terzo trimestre dell'anno in corso, un tasso negativo (-0,3%, contro il +8,5% del trimestre precedente). L'area del Paese che ha subito una contrazione nelle compravendite è stata quella centro-settentrionale, con tassi disaggregati che vanno dal -5,2% del Centro al -0,8% del Nord Ovest (che resta, tuttavia, il mercato più dinamico in termini assoluti con un Ntn pari a 6.606 unità). Prosegue, invece, l'espansione del mercato al Sud (seppure con un consistente rallentamento, dal +7,7% del trimestre precedente al +0,6% dell'attuale) e nelle Isole (dove, in controtendenza, il tasso di crescita triplica, fino a raggiungere un +13,4%).

Anche il settore produttivo, come anticipato, dopo tre anni esatti di espansione torna a contrarsi, registrando un -6,5%. Il calo ha interessato soprattutto Isole (volumi più che dimezzati) e Nord Est mentre, in controtendenza, sono andati il Centro (+6,7%) e, soprattutto, il Sud (+20,7%). Disaggregando il comparto per classi di rendita, si osserva come la diminuzione delle compravendite si sia concentrata sulle unità di minor valore (rendita fino a 500 euro), con il Nord Est unica area territoriale a registrare tassi negativi in tutte le classi di rendita rilevate.

Il settore produttivo agricolo, che rappresenta tuttavia meno del 2% dell'intero comparto non residenziale, registra un andamento in controtendenza rispetto ai due settori appena analizzati: dopo un trimestre con segno negativo (-4,2%), infatti, il volume delle compravendite è tornato a salire (+3,0%).

[StatisticheOMI_RES_3_2018_20181207](#)

[StatisticheOMI_NON_RES_3_2018_20181207](#)