



Mercoledì 30/06/2021

Nel primo trimestre 2021 sale il prezzo delle abitazioni, nel 2020 un crollo delle transazioni

A cura di: Dott. Gianmaria Vianova

Il prezzo delle abitazioni acquistate dalle famiglie continua a salire anche nel primo trimestre 2021, dopo un 2020 in cui il numero delle transazioni aveva subito un -7,7% su base annua. La prima stima preliminare dell'Istat relativa all'indice dei prezzi delle abitazioni del primo trimestre 2021 certifica un nuovo aumento dei prezzi rispetto al quarto trimestre 2020. I prezzi delle abitazioni acquistate dalle famiglie per fini abitativi o per investimento risultano infatti in crescita dell'1,1% nel confronto con gli ultimi tre mesi del 2020 e dell'1,7% rispetto al primo trimestre 2020. L'Ipab (indice dei prezzi delle abitazioni) è trainato dalle abitazioni nuove, in crescita del 3,9% rispetto all'inizio del 2020. I prezzi delle abitazioni nuove registrano un aumento la cui ampiezza non si vedeva dal secondo trimestre 2011 (quando fu pari a +4,1%) mentre le abitazioni esistenti mostrano prezzi in risalita per il quinto trimestre consecutivo. Le prime evidenze territoriali segnalano come la crescita riguardi tutte le articolazioni territoriali per le quali è calcolato l'IPAB, registra Istat. Come per tutte le statistiche di inizio 2021, il dato tendenziale è «evidziato» in parte dalle vicissitudini del tutto straordinarie registrate nei corrispondenti mesi del 2020 (la prima ondata della pandemia e i lockdown generalizzati). Per toccare con mano basta considerare l'andamento dei volumi di compravendita, che risultano in crescita del 38,6% nel primo trimestre. Anche Istat lo sottolinea: «influenzato, tuttavia, dal marcato ridimensionamento del numero di transazioni registrate nello stesso trimestre dello scorso anno a causa delle restrizioni introdotte a partire da marzo 2020 per contrastare la pandemia». Da segnalare inoltre l'andamento dell'indice dei prezzi delle abitazioni nell'ultimo decennio, fotografato dal prospetto 3 del rapporto. Considerando il totale delle abitazioni (sia nuove che già esistenti) i prezzi delle abitazioni nel 2020 risultano essere ancora il 17,7% sotto i livelli del 2010. Con la crescita tendenziale registrata complessivamente nel 2020, principalmente nella seconda parte dell'anno, il mercato immobiliare italiano ha recuperato dopo anni di difficoltà a un livello di prezzi che non si registrava dal 2016. L'andamento delle due componenti del mercato è peraltro decisamente eterogeneo. Le abitazioni nuove nell'ultimo decennio hanno visto il proprio indice dei prezzi salire del 3,7% mentre le abitazioni già esistenti hanno perso per strada qualcosa come il 27,4% del loro prezzo (principalmente tra il 2012 e il 2015).

L'Agenzia delle entrate ha provveduto a fornire le rilevazioni relative al numero delle transazioni del mercato immobiliare nel suo «rapporto 2021» realizzato in collaborazione con l'Abi. Nel 2020 il numero di transazioni normalizzate (NTN) è sceso del 7,7% rispetto al 2019, con una caduta decisamente più marcata nei capoluoghi (-11,4%) rispetto ai non capoluoghi (-5,7%). Questa variazione negativa è da imputare esclusivamente all'andamento dei primi sei mesi dell'anno. Il numero delle transazioni in Italia è sceso del 15,6% nel primo trimestre, quindi di un altro 27,3% nel secondo trimestre, per poi registrare un incremento del 3% nel terzo trimestre e dell'8,8% nel quarto trimestre. «Si interrompe così, bruscamente, la crescita dei volumi di compravendita che proseguiva dal 2014 con un tasso di crescita medio annuo attorno al 7,5% [!] Pertanto, anche il 2021 sarà un anno controverso, nel quale gli assetti del mercato fin qui noti potrebbero subire ulteriori cambiamenti e per il quale permane la difficoltà a delineare scenari e prospettive futuri», constata l'Agenzia delle entrate.

À

Dott. Gianmaria Vianova