



L'andamento del mercato immobiliare

La congiuntura immobiliare nel primo semestre 2024

Nel primo semestre del 2024 il mercato residenziale italiano sembra avere attenuato la tendenza alla flessione registrata fin dall'inizio del 2023. Il risultato del secondo trimestre dell'anno, infatti, con un leggero incremento tendenziale (+1,2%), migliorativo rispetto a quello del primo trimestre (-7,2%), ha contribuito a contenere il risultato negativo semestrale a -2,8%. Si ricorda come, a consuntivo 2023, il volume complessivo delle compravendite fosse diminuito del -9,7%, a valle di un anno, il 2022, che, con oltre 785 mila compravendite, aveva registrato il picco massimo degli ultimi 15 anni, con una variazione positiva del 4,7% sul 2021. Con riferimento alle due principali città italiane, il secondo trimestre 2024 ha assistito a performance opposte, con una conferma del calo delle transazioni residenziali a Milano (-7,3%) e, per contro, un incremento a Roma (+3,4%). Nel primo trimestre la flessione tendenziale aveva, invece, interessato entrambi i mercati (-13,2% e -6,9% rispettivamente). Nel complesso del semestre, pertanto, Milano registra un calo ancora importante (-10,1%), mentre Roma si avvicina alla stazionarietà (-1,5%).

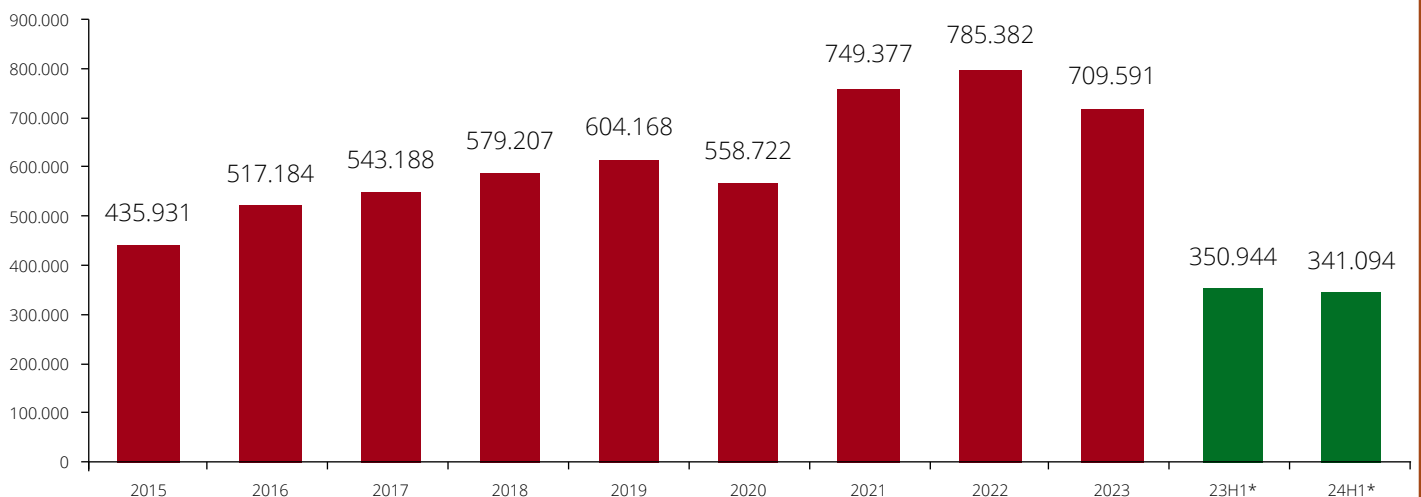
La dinamica della compravendita è, come noto, influenzata dalla variabile del finanziamento immobiliare. I dati di Banca d'Italia evidenziano infatti come l'importo dei nuovi mutui erogati alle famiglie per l'acquisto di abitazioni abbia registrato nel 2023 un calo del 28,4% annuo. Nel secondo trimestre del 2024 si è tuttavia manifestata una inversione di tendenza. Infatti, se il primo trimestre ha assistito ad una variazione tendenziale

ancora ampiamente negativa (-19,9%), il secondo semestre ha evidenziato un leggero risultato positivo, pari al 3,3%.

Negli ultimi due anni, il progressivo aumento dei tassi di interesse - conseguente alla politica monetaria restrittiva messa in atto dalla Banca Centrale Europea per contenere il tasso di inflazione - ha pesantemente impattato sul mercato dei mutui causando una contrazione del numero delle compravendite residenziali. Sul tema della stretta creditizia, tuttavia, l'autorità monetaria europea sta lentamente virando verso una politica meno restrittiva, pur in un contesto di grande cautela. A inizio giugno la BCE aveva rivisto al ribasso di 25 punti base i tassi di riferimento dell'Eurozona, per la prima volta dopo nove mesi. Questo timido orientamento espansivo, atteso da mesi dagli investitori, non aveva, in seguito, trovato conferma nella seduta di metà luglio, quando i tassi sono rimasti invariati. Nella recente seduta del 12 settembre, per contro, la Banca ha ridotto di 25 punti base il tasso di interesse sui depositi, sulla base della valutazione aggiornata delle prospettive di inflazione, anticipando, peraltro, di pochi giorni il taglio di 50 punti base applicato dalla statunitense Federal Reserve.

La riduzione dei tassi europei dovrebbe stimolare le transazioni sul mercato residenziale. Come riporta l'Agenzia delle Entrate, già nel secondo trimestre dell'anno, è continuato a diminuire il tasso di interesse medio iniziale, con 28 punti base in meno

Figura 1. Compravendite residenziali in Italia (dal 2015 al I semestre 2024)



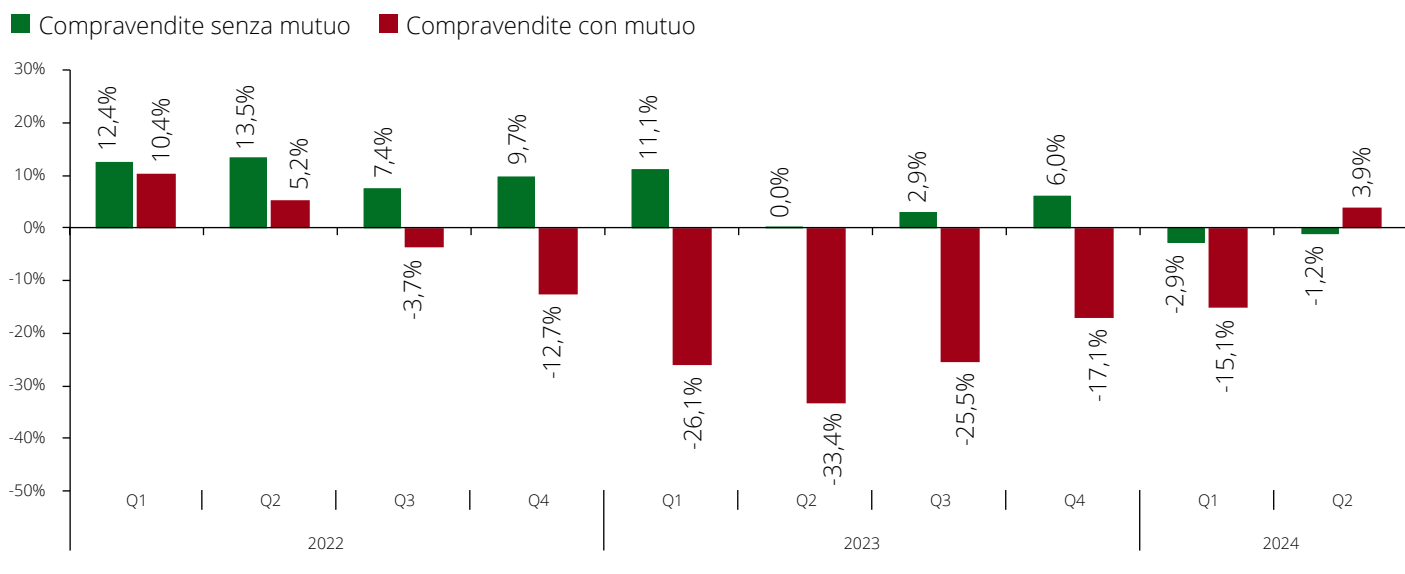
H1*= I semestre.

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia delle Entrate.

del precedente trimestre e 60 punti base rispetto al secondo trimestre 2023. Gli acquisti portati a termine dalle persone fisiche con mutuo ipotecario rimangono comunque assestati sul 41% del totale degli scambi, dato esiguo rispetto al 49% registrato nel 2022.

Un segnale di ripresa emerge tuttavia dal secondo trimestre dell'anno in corso. Se nel primo trimestre, le compravendite con mutuo erano diminuite del 15,1% su base tendenziale, nel secondo trimestre si è assistito ad un incremento (+3,9%), che non si registrava dal secondo trimestre 2022 (fig. 2).

Figura 2. Numero di abitazioni acquistate da persone fisiche (PF), con o senza mutuo ipotecario (dati trimestrali; variazione percentuale tendenziale)



Spostando lo sguardo alla scala territoriale, nel secondo trimestre, il risultato positivo degli scambi a livello nazionale (+1,2%) è stato confermato in tutte le aree geografiche del Paese (tav. 1). L'aumento degli acquisti è più marcato nelle aree del Nord e nel Centro. Il Nord Ovest in particolare pesa oltre un terzo del totale nazionale (34,3%). I comuni minori, il cui totale transato pesa per il 68,8% sul totale, hanno trainato la lieve crescita con una variazione del +1,6%, più elevata rispetto a quella registrata nelle città capoluogo (+0,2%).

A margine, si segnala la performance del comparto non residenziale nel secondo trimestre dell'anno, che, a livello nazionale, ha assistito allo scambio di oltre 61 mila immobili. Circa il 60% delle compravendite sono state portate a termine nel settore terziario-commerciale, in crescita del 3,4% sullo stesso periodo dell'anno precedente. In particolare, il segmento degli uffici è cresciuto del 2,6%, con oltre 3.400 transazioni nel trimestre, mentre quello dei negozi del 5,5%, con circa 11 mila scambi.

Tavola 1. Compravendite residenziali in Italia nel II trimestre 2024

ZONA	N. COMPRVENDITE	QUOTA % SU ITALIA	VARIAZIONE TENDENZIALE* (%)
Nord Ovest	63.966	63.966	+1,1%
Nord Est	35.200	35.200	+1,7%
Centro	37.775	37.775	+1,7%
Sud	32.035	32.035	+0,6%
Isole	17.347	17.347	+0,7%
Capoluoghi	58.084	58.084	+0,2%
Non capoluoghi	128.240	128.240	+1,6%
Italia	186.324	186.324	+1,2%

* La variazione tendenziale è calcolata rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.
Fonte: elaborazioni su dati Agenzia delle Entrate.

I 13 principali mercati italiani monitorati da Nomisma a cadenza semestrale

13 CITTÀ PRINCIPALI

Bari - Bologna - Cagliari - Catania - Firenze - Genova - Milano - Napoli - Padova - Palermo - Roma - Torino - Venezia