

Analisi Abitare Co. sui dati pubblicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) - Agenzia delle Entrate.

Compravendite: il I trimestre 2024 riparte con il segno negativo (-7,2%) e circa 155mila abitazioni compravendute. La quota di abitazioni nuove è solo del 6,8%.

Mancanza di offerta di nuove case ad alta efficienza energetica, l'incertezza economica e la perdita del potere d'acquisto sono fra i principali fattori della frenata.

Milano, 2 luglio 2024 – Nei primi tre mesi dell'anno il **mercato immobiliare residenziale** a livello nazionale **è calato del -7,2%** rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, con 154.770 compravendite. Tra le principali città metropolitane, il calo maggiore si registra a **Milano** (-13,2% e 5.141 transazioni), seguita da **Torino** (-10,2% e 3.193 transazioni) e **Roma** (-6,9% e 7.703 transazioni). Inoltre, se si considerano esclusivamente le **nuove abitazioni** vendute nelle grandi città (1.624 in totale), la quota **non arriva al 7%** rispetto al totale delle vendite, con un calo delle transazioni del -23% rispetto allo stesso periodo del 2023 ¹. Secondo l'analisi di **Abitare Co.** - società di intermediazione e servizi immobiliari specializzata in nuove costruzioni-, tra le principali motivazioni della frenata del mercato immobiliare si segnalano la **mancanza di offerta di nuove case e ad alta efficienza energetica, l'incertezza sulle prospettive della propria situazione economica e il calo del potere d'acquisto, il segno negativo degli investimenti nel residenziale** (-35% nel I trim. 2024) e il **ritiro dal mercato di immobili ristrutturati con il Superbonus** per la maggiore tassazione dovuta alle eventuali plusvalenze.

Per quanto concerne le abitazioni comprate grazie ad un mutuo ci troviamo ai minimi storici con poco più di 56mila transazioni, pari al **40% del totale**. **La quota di famiglie che acquistano tramite mutuo** è andata a diminuire di anno in anno in corrispondenza all'aumento del costo del denaro adottato dalla BCE per contrastare l'inflazione. **Nell'epoca pre Covid**, a livello nazionale, le famiglie che acquistavano casa con un mutuo rappresentavano circa il 53% del totale; questo significa che in meno di cinque anni gli acquirenti di casa che fanno ricorso al mutuo sono calati di tredici punti percentuali.

“Nonostante l'ultimo trimestre dello scorso anno avesse registrato un rallentamento della curva negativa delle compravendite (-3,3% sul quarto trimestre 2022), i primi tre mesi del nuovo anno rimangono ancora saldamente in territorio negativo – dichiara Giuseppe Crupi, Ceo di Abitare Co. —. Sono vari i fattori che frenano una reale ripresa degli scambi. Il prezzo di vendita, cresciuto in questi anni con variazioni annue a due cifre nelle principali città, confrontato col potere d'acquisto delle famiglie, sta frenando la propensione all'acquisto; la difficoltà di accesso al credito di molti: non è una sorpresa constatare che neppure il 40% dei compratori oggi accende un mutuo. Manca poi l'offerta di un prodotto nuovo, ad alta efficienza energetica, che si rivolga

¹ Osservatorio sul Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate – I trimestre 2024

ad una fascia di acquirenti con budget di spesa non altissimi, come i giovani che vorrebbero comprare la loro prima casa e che sono i più sensibili alle tematiche ambientali”.

Di seguito l'analisi più dettagliata:

La mancanza di offerta di nuove case pesa in maniera particolare sull'andamento delle compravendite relativo a questo segmento. **Solo Milano registra una quota superiore al dieci per cento (12,6%)** con 648 compravendite. **A Roma** sono state vendute 670 nuove case nel primo trimestre di quest'anno che corrisponde a una quota solo dell'8,7% sul totale delle vendite. Nelle altre grandi città del Paese le vendite di nuove case non raggiungono neppure le cento unità, alla fine del trimestre. **A Firenze** ci sono state 92 vendite (8,1% sul totale), **a Napoli solo 35** (1,9% sul totale) e addirittura a Genova le vendite di nuove case in tre mesi sono state solamente otto (lo 0,4% sul totale).

L'incertezza sulle prospettive della propria situazione economica e il calo del potere d'acquisto rappresentano un fattore importante che influenza le scelte familiari, soprattutto quelle che presuppongono un ingente impegno di capitale, come l'acquisto della casa. La propensione al risparmio, dopo aver raggiunto valori massimi nel 2020 in corrispondenza della pandemia, è gradualmente diminuita negli anni successivi per sostenere le spese familiari e per compensare la perdita del potere di acquisto causata dall'inflazione.

Gli investimenti nel residenziale hanno subito un forte calo di oltre 50 punti percentuali a partire dalla fine del 2022 e per tutto il 2023, principalmente a causa dell'aumento dei tassi di interesse. **I 120 milioni di euro investiti** nel residenziale italiano nel primo trimestre 2024 confermano la tendenza negativa con **un calo del 35%** circa rispetto al primo trimestre del 2023. In una città come Milano, che polarizza circa l'80% degli investimenti, **il calo tendenziale oggi è del 28%.**

La domanda di nuove case, non solo di fascia alta, apprezza particolarmente le tematiche relative agli investimenti legati al consumo energetico, all'impatto ambientale e ai servizi comuni dedicati alle persone. Purtroppo, l'offerta di queste abitazioni è ancora molto bassa.

Una parte di domanda si è ritirata dal mercato dopo aver ristrutturato casa col Superbonus. Contando la tassazione delle plusvalenze e il trasferimento delle detrazioni, è sempre possibile vendere un immobile su cui si sono effettuati lavori di efficientamento agevolati con il Bonus 110%, ma è anche vero che ci sono diversi aspetti a cui prestare attenzione. Uno di questi è legato all'aumento del valore dell'immobile determinato dai lavori di efficientamento: questo aumento di valore, pur essendo positivo, porta a una maggiore tassazione al momento della vendita, soprattutto tenendo conto delle nuove disposizioni introdotte dalla Legge di Bilancio 2024.

Vendite case nuove e relativa quota % al I trim. 2024		
Grandi città	Compravendite	Quota % sul totale
MILANO	648	12,6%
ROMA	670	8,7%
FIRENZE	92	8,1%
BOLOGNA	58	4,7%
TORINO	89	2,8%
NAPOLI	35	1,9%
PALERMO	24	1,6%
GENOVA	8	0,4%
TOTALE ITALIA	1.611	6,8%

Fonte: Elaborazione Abitare Co. su base dati Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) – Agenzia delle Entrate

Grandi città	Compravendite I Trim. 2024	Var % compravendite I Trim. 2024 / I Trim. 2023	Compravendite 2023	Var % compravendite 2023 / 2022
MILANO	5.141	-13,20%	8.468	-7,77%
TORINO	3.193	-10,20%	24.832	-13,16%
ROMA	7.703	-6,90%	14.880	-7,72%
GENOVA	1.898	-6,70%	5.700	-16,02%
FIRENZE	1.137	-5,90%	34.338	-14,29%
PALERMO	1.508	-5,70%	4.850	-12,63%
NAPOLI	1.868	-4,40%	7.960	-4,26%
BOLOGNA	1.241	-1,80%	6.441	-5,07%
TOTALE ITALIA	154.770	-7,20%	709.591	-9,70%

ABITARE CO.

Abitare Co. nasce nel 1997 dall'esperienza quarantennale maturata nell'ambito immobiliare dai tre soci fondatori. Da oltre 25 anni protagonista nell'ambito delle vendite immobiliari, con una particolare attenzione all'edilizia residenziale e di nuova costruzione, oggi Abitare Co., è una società di servizi immobiliari che gestisce un portafoglio composto da oltre 2.000 abitazioni per un volume gestito di 1,4 miliardi di euro.

Per ulteriori informazioni:

MY PR - Ufficio stampa Abitare Co.

Roberto Grattagliano – 02 54123452 – 338 9291793 - roberto.grattagliano@mypr.it

Per il pubblico:

Abitare Co | Tel. +39- 02 48.95.84.16 - 02 48.95.86.82

Via Savona, 52 20144 Milano (MI)

info@abitareco.it | www.abitareco.it