



I volumi di scambio delle abitazioni mostrano una contrazione a doppia cifra, accentuata rispetto allo scorso trimestre e diffusa in tutte le aree del paese. La contrazione risulta più marcata al crescere della grandezza delle abitazioni, quindi, coinvolge soprattutto i tagli dimensionali più grandi.

Questo, in sintesi, quanto emerge dalle [statistiche](#) dell'Osservatorio del Mercato immobiliare delle Entrate, relative all'andamento delle compravendite di abitazioni e loro pertinenze nel periodo aprile-giugno di quest'anno, disponibili da oggi sul sito dell'Agenzia.

Dal 2023, la pubblicazione si è arricchita con nuove statistiche sulle abitazioni oggetto di nuova locazione, elaborate a partire dalle informazioni acquisite nei modelli presentati per la registrazione dei contratti di locazione e incrociate con gli archivi catastali e con la Banca dati Omi.

Frenata per le compravendite con picchi negativi per Bologna e Roma

Tra aprile e giugno 2023 si registra una nuova riduzione dei volumi di scambio, con un calo tendenziale del 16% (nello scorso trimestre era -8,3%). Sono state compravendute sul mercato nazionale 184mila abitazioni in questo trimestre, circa 35mila in meno rispetto allo stesso periodo del 2022.

La diminuzione riguarda *in primis* i comuni capoluogo, -17,2% con 12mila abitazioni scambiate in meno rispetto al secondo trimestre 2022, ma subiscono una decisa flessione anche nei comuni minori, -15,4 per cento. In particolare, le perdite più consistenti si registrano nei comuni capoluogo del Centro con un tasso negativo del 21,4 per cento. Al Nord Est e al Centro la variazione negativa è più marcata, rispettivamente -19,6% e -19,9%, mentre al Nord Ovest il calo si attesta a -14%, infine, al Sud il calo del 14,8% è trascinato dalle perdite registrate nei comuni capoluogo, che raggiungono -17 per cento. Nelle Isole, invece, si osserva la diminuzione più lieve, -8 per cento.

I tassi di variazione tendenziale sono negativi per tutte le città, con Bologna e Roma che mostrano i cali più elevati, -22,8% e -21,5% rispettivamente; si accoda Milano con una diminuzione del 17,1 per cento. A Firenze si osserva un decremento del 15,6%, a Torino e Genova la diminuzione è rispettivamente del 10,8% e 14,4%, infine, più contenuta è la decrescita a Napoli e Palermo che presentano un dato negativo del -5,3% e -4,9%, rispettivamente.

L'analisi delle variazioni tendenziali mensili del secondo trimestre 2023 evidenzia un calo accentuato delle compravendite di alloggi in tutti i mesi del trimestre considerato, con giugno che registra il calo più marcato (-18,8%).

La superficie media delle case compravendute si mantiene prossima a 106 mq. I cali degli scambi risultano crescenti all'aumentare della grandezza delle residenze; in particolare, le abitazioni di taglio piccolo diminuiscono del 10,1%, per le abitazioni con superficie compresa tra 50 mq e 85 mq il decremento è del 14,2%, quelle di taglio compreso tra 85 mq e 115 mq diminuiscono del 17,4%, le abitazioni di taglio compreso tra 115 e 145 mq subiscono una flessione pari a -18,7% e, infine, le grandi abitazioni, con superfici oltre i 145 mq registrano un calo pari al 17,6 per cento.

Il 64% delle abitazioni acquistate da parte di persone fisiche è stata effettuata usufruendo dell'agevolazione "prima casa", quota in diminuzione sia rispetto al trimestre precedente che rispetto all'omologo del 2022.

Ancora in discesa il dato riferito alla quota degli acquisti di abitazioni da parte di persone fisiche finanziate da mutui, con ipoteca iscritta sull'immobile compravenduto, 40,8% a fronte del 41,8% del trimestre precedente. Tale dato è in costante flessione dal primo trimestre del 2022. Continua inoltre ad aumentare il tasso medio di interesse, stabilito alla sottoscrizione dell'atto di mutuo, che in questo secondo trimestre 2023 raggiunge il 4,31%, 23 punti base in più del trimestre precedente, 200 punti base in più in un anno. È stato stimato l'acquisto di circa 14mila nuove abitazioni pari al 7,6% del totale delle abitazioni compravendute. Si registra ancora una decisa flessione dei volumi di scambio di abitazioni di nuova costruzione, con un calo tendenziale che sfiora il 41 per cento. Nel tempo si è avuto un calo di compravendite per le nuove abitazioni, con volumi che passano dalle quasi 26mila Ntn (numero transazioni normalizzate) stimate a inizio 2011, alle circa 14mila dell'ultima rilevazione trimestrale.