# Residenziale: primi 3 mesi "contagiati" dal Covid

*09/06/2020*

FiscoOggi
RIVISTA ONLINE
DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

**Va comunque considerato il carattere “provvisorio” dei dati registrati: infatti a inizio 2020, precedentemente al lockdown, gli scambi di abitazioni erano ancora in aumento.**

Uno *shock* negativo e generalizzato, con un calo delle compravendite delle abitazioni pari al 15,5%: è l’effetto Coronavirus sul settore residenziale del mercato immobiliare nel primo trimestre del 2020, secondo l’analisi contenuta nelle Statistiche trimestrali pubblicate oggi sul sito dell’Agenzia delle entrate, a cura dell’Osservatorio del mercato immobiliare.
Da Nord a Sud, la diminuzione colpisce tutte le aree territoriali del Paese, con minime differenze, e fa registrare oltre 14mila transazioni in meno rispetto allo stesso trimestre del 2019. Si arresta bruscamente, dunque, la crescita delle compravendite di abitazioni in atto dal 2014.

**I numeri prima e dopo il Coronavirus**
Per comprendere meglio la dinamica del mercato, va sottolineato che nei primi mesi del 2020, prima del *lockdown*, gli scambi di abitazioni erano ancora in aumento, seppur in maniera rallentata. È nel mese di marzo che lo s*hock* mostra tutto il suo l’impatto: la crisi ha colpito diffusamente le regioni italiane, e in modo simmetrico i capoluoghi e i comuni non capoluogo.

Le ragioni di una così marcata flessione sono certamente conseguenza diretta dell’adozione, da marzo 2020, delle misure di contenimento dell’epidemia di Covid-19, che hanno ridotto drasticamente gli spostamenti e le attività. Gli effetti economici e i riflessi sul mercato immobiliare saranno pienamente valutabili solo nei prossimi trimestri.
Va considerato, quindi, il carattere “provvisorio” dei dati di questo trimestre: è possibile, infatti, che alcune compravendite siano state presentate oltre i tempi previsti per la trascrizione (30 giorni dal momento della sottoscrizione del rogito), seppure per quantità residuali che non modificano le tendenze fin qui rilevate. I dati definitivi verranno resi disponibili con la pubblicazione della statistica relativa all’ultimo trimestre dell’anno, con riferimento all’anno precedente.

**Le abitazioni nelle grandi città**
Si allineano al dato nazionale anche i numeri che arrivano dalle otto principali città italiane, rilevando in modo uniforme un calo complessivo del -15,8 per cento. Il risultato negativo è più evidente a Milano, Napoli e Genova, che fanno registrare una perdita di poco inferiore al 20 per cento. A Roma e Firenze, invece, la variazione tendenziale negativa, sia pure sotto la media, accentua quella già registrata nel IV trimestre del 2019. Più contenuto il calo delle compravendite a Palermo e Bologna.
Quanto alle superfici compravendute, si evidenzia un brusco calo – anche questo piuttosto generalizzato – per i tagli “medi”: - 19, 1% per le abitazioni tra gli 85 e 115 mq.

**Segno meno anche per cantine e soffitte**
Per il segmento dei depositi pertinenziali, costituito principalmente da cantine e soffitte, il tasso tendenziale è pari a -14,4%: un’inversione di tendenza rispetto al +4,2% registrato nel trimestre precedente. Il segno negativo risulta più marcato nei comuni non capoluogo, con un’incidenza maggiore nelle Isole.

**Box e posti auto**

Se il mercato di *box* e posti auto aveva chiuso il 2019 con un tasso sostanzialmente stabile (-0,1% nell'ultimo trimestre), l'inizio del nuovo anno comincia con un pesante segno negativo (-16,6%). Si registrano ovunque valori al ribasso: dal -14,5% del Nord Est al -17,7% del Centro. La situazione sembra persino aggravarsi nelle grandi città, dove il calo nel complesso sfiora il 20% e lo supera nei due mercati principali di Roma (-20,3%) e Milano (-22,7%).