

COMUNICATO STAMPA

Cresce il mercato immobiliare residenziale nel 2022: 784mila abitazioni scambiate (+4,7%) per 123 miliardi di euro

Il mercato immobiliare residenziale nel 2022 si chiude con oltre 784mila transazioni, il 4,7% in più rispetto a quelle registrate l'anno precedente, per un valore stimato che sfiora i 123 miliardi di euro. Sono alcuni dei dati contenuti nell'ultimo [Rapporto immobiliare residenziale](#), realizzato dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate in collaborazione con Abi, l'Associazione bancaria italiana. Il rapporto contiene anche un'analisi delle principali caratteristiche dei mutui ipotecari erogati per l'acquisto delle abitazioni.

Le compravendite nel 2022 - Lo scorso anno il mercato residenziale ha fatto registrare 784.486 transazioni (+4,7%): si conferma, quindi, il trend positivo registrato a partire dal 2014, interrotto dal dato negativo del 2020 (-7,7%). Nel 2022 l'incremento delle compravendite è stato più accentuato nelle aree del Sud, in rialzo del 7%, e nelle Isole, dove si attesta intorno al 9%. Se la Lombardia si conferma la regione con il maggior numero di compravendite nel corso dell'anno (oltre 165mila), è l'Umbria a far segnare il maggior rialzo con oltre 11mila scambi e una crescita del 14,2%. Seguono la Basilicata (+12,6%) e il Molise (+10,7%). Tra le grandi città, invece, troviamo in testa Palermo (+11,3%), seguita da Milano (+6,1%), Torino (+5,9%) e Bologna (+3,4%). Nel complesso, sono state vendute abitazioni per un totale di oltre 83 milioni di metri quadrati (+3,2%), con una superficie media per unità abitativa compravenduta pari a 106,8 metri quadrati.

Il valore delle compravendite residenziali - I dati relativi al fatturato calcolato per l'anno 2022 mostrano una stima complessiva che ammonta a quasi 123 miliardi di euro, 4,7 miliardi di euro in più rispetto al 2021 (+3,9%). Quasi il 57% del fatturato riguarda acquisti di abitazioni ubicate nelle aree del Nord, circa il 25%, sono invece riferiti ad abitazioni compravendute nel Centro, e poco meno del 19%, riguarda scambi di residenze del Sud e delle Isole. Il fatturato per scambi di abitazioni è in aumento in tutte le aree del Paese. Per contro, rispetto al 2021, il valore medio di un'abitazione compravenduta diminuisce di 1.100 euro in media nazionale. Il calo maggiore si osserva al Centro e nel Nord Est.

I mutui ipotecari - Lo scorso anno in Italia circa 364mila acquisti di abitazioni sono stati effettuati ricorrendo a un mutuo ipotecario. Il capitale medio finanziato è poco superiore a 138 mila euro, in aumento di 2.800 euro rispetto al 2021. Nel 2022, il tasso medio applicato alle erogazioni per acquisto di abitazioni è aumentato, rispetto al 2021, di 0,63 punti percentuali portandosi così al 2,5%. Tassi medi più elevati si evidenziano nelle regioni del Sud (2,75%) e del Centro (2,59%), mentre i tassi più bassi si registrano nel Nord Est (2,31%). In

lieve aumento la durata media dei mutui (24,8 anni), analoga tra le aree del Paese, mentre la rata media si attesta intorno ai 623 euro mensili.

L'indice di Accessibilità (Affordability) - All'interno del Rapporto è illustrato anche l'andamento dell'indice di accessibilità (*affordability index*), elaborato dall'Ufficio Studi dell'ABI, che sintetizza l'analisi dei vari fattori (reddito disponibile, prezzi delle case, andamento, tassi di interesse sui mutui) che influenzano la possibilità per una famiglia di acquistare un'abitazione contraendo un mutuo. Nel 2022 il livello dell'indice di accessibilità restava significativamente elevato nel confronto storico, pur in lieve riduzione rispetto al 2021, a seguito dell'avvio dei rialzi dei tassi di interesse da parte della BCE. Le tendenze dei primi mesi di quest'anno confermano la prosecuzione di una fase di riduzione dell'indice.

Roma, 19 maggio 2023

Contenuti extra

Il [Rapporto immobiliare residenziale 2023](#)

L'[area tematica](#) dell'Osservatorio del mercato immobiliare sul sito dell'Agenzia delle Entrate

Il [calendario](#) delle pubblicazioni Omi