

LE COMPRAVENDITE DI NUOVE ABITAZIONI (-40,9%) SOFFRONO DEL RIALZO DEI TASSI, L'USATO MOLTO MENO (- 12,9%)

Newsletter n. 3 del 20/11/2023

di Paolo D'Alessandris

Le compravendite di abitazioni di nuova costruzione ed esistenti in relazione al tasso di interesse dei mutui
Variazione tendenziale annua nelle compravendite

Trimestre	Tasso medio sui mutui alla stipula	Totale abitazioni	Nuove abitazioni	Abitazioni esistenti
1° 2022	+1,9 %	+11,9 %	+6,7 %	+12,4 %
2° 2022	+2,3 %	+8,6 %	+37,4 %	+5,9 %
3° 2022	+2,5 %	+1,6 %	-6,1 %	+2,4 %
4° 2022	+3,3 %	-2,1 %	-11,4 %	-1,1 %
1° 2023	+4,1 %	-8,3 %	-19,8 %	-7,2 %
2° 2023	+4,3 %	-16,0 %	-40,9 %	-12,9 %

Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI - Agenzia delle Entrate

Che il mercato della nuova costruzione residenziale stia soffrendo in misura particolarmente intensa del rialzo dei tassi di interesse si può chiaramente leggere nelle variazioni delle compravendite suddivise tra nuovo ed esistente. Se si eccettua il secondo trimestre 2022, di cui parleremo poco oltre, le compravendite di nuove abitazioni presentano sempre un andamento notevolmente peggiore rispetto a quanto avviene per il mercato dell'usato. Negli ultimi trimestri del 2022 si può vedere l'inversione di tendenza del mercato complessivo, dalla crescita (+8,6% nel 2° trimestre 2022, +1,6% nel 3° trimestre) al calo (-2,1% nel 4° trimestre). Se guardiamo la scomposizione tra nuovo e usato, e li mettiamo in relazione ai tassi di interesse sui mutui casa, vediamo che nel 2° trimestre il nuovo cresce con forza (+37,4%) mentre l'usato sale del +5,9% proprio in concomitanza dei primi aumenti del costo dei mutui (saliti dall'1,9% al 2,3% medio); nel 3° trimestre il nuovo inizia a frenare (-6,1%) mentre l'usato resta in crescita (+2,4%) a fronte di mutui già arrivati al 2,5%; l'ultimo trimestre del 2022 vede il calo del -11,4% delle nuove abitazioni ed un calo molto contenuto delle abitazioni esistenti (-1,1%) e mutui che si attestano al 3,3%.

La prima metà del 2023, a fronte dell'intensa discesa delle vendite di nuove case (-19,8% e -40,9% nei primi due trimestri) vede un peggioramento anche per le vendite di abitazioni esistenti ma in misura molto meno intensa (-7,2% nel primo trimestre e -12,9% nel secondo). Parallelamente al peggioramento del mercato si osserva la crescita dei tassi di interesse alla stipula dei mutui che salgono al 4,1% medio nel 1° trimestre e al 4,3% medio nel 2° trimestre.

Il primo aumento dei tassi ha velocizzato il mercato del nuovo

Da quanto appena visto, è probabile che i primi segnali di aumento dei tassi di interesse sui mutui abbiano spinto una quota rilevante di acquirenti di abitazioni di nuova costruzione ad affrettare il più possibile le operazioni per arrivare al più presto al rogito. Questa è l'interpretazione che diamo al +37,4% delle vendite di nuove abitazioni nel 2° trimestre del 2022 esattamente in concomitanza con il primo incremento del tasso medio applicato ai mutui per l'acquisto di abitazioni dall'1,9% al 2,3%. In merito ai tassi di interesse sui mutui casa, si evidenzia che nel 2012 si trovavano al 4,3%, lo stesso valore registrato nel 2° trimestre 2023 e che tra il 2016 ed il 2022 sono stati eccezionalmente bassi con valori compresi tra il 2,4% medio del 2017 e l'1,8% registrato nel 1° e nel 4° trimestre del 2021.

Le nuove abitazioni pesano sempre meno sul mercato

Le compravendite di nuove abitazioni rappresentano ormai meno dell'8% delle transazioni complessive, una quota molto contenuta se si pensa che nel 2011 il 22,5% del mercato era costituito da alloggi di nuova realizzazione. La discesa del peso delle nuove costruzioni sul mercato residenziale parte da lontano, almeno dal 2011 (anno a cui risalgono le ricostruzioni pubblicate dall'OMI), quando rappresentavano quasi il 23% delle compravendite totali di abitazioni. Dal 2011 in poi, tra crisi profonda del mercato fino al 2014 e ripresa delle transazioni fino al 2022, si sono succedute continue riduzioni del peso delle nuove abitazioni sul mercato fino al minimo del 7,3% registrato nel 1° trimestre 2023.

Una ripresa fermata sul nascere

La marginalizzazione della nuova costruzione residenziale è avvenuta anche nella fase di ripresa del mercato che ha portato, nel 2022, ad un volume di transazioni vicino a quello registrato nel periodo del boom immobiliare tra il 2004 e il 2007. Se, infatti, il mercato complessivo delle abitazioni è più che raddoppiato tra il 2013 e il 2022, quello delle nuove realizzazioni ha visto un calo del -7,1% nello stesso periodo. Tale riduzione è tuttavia composta da una lunga serie di riduzioni tra il 2011 e il 2020 pari complessivamente al -58,9% che ha portato dalle 129 mila nuove case vendute nel 2011 alle 53 mila del 2020. Nel 2021 e nel 2022 si cominciavano a vedere interessanti spiragli di ripresa per le nuove abitazioni con incrementi rispettivamente del +27,6% e del 6,1%. Da quanto visto in precedenza e da quest'ultima informazione, si può sostenere che le abitazioni di nuova costruzione abbiano notevolmente ridotto il proprio peso sul mercato ma che abbiano parallelamente visto ridursi anche il volume delle transazioni. Proprio nel momento in cui stavano riprendendo, se non esplicitamente quote di mercato, almeno in termini di volume di transazioni, le nuove costruzioni residenziali rallentano le vendite in funzione degli elevati tassi di interesse sui mutui casa.