

PREVISIONI IMMOBILIARI DEL GRUPPO TECNOCASA

2022: compravendite tra 710 e 720 mila e prezzi tra +1% e +3%

“Alla luce degli ultimi dati, il mercato immobiliare confermerà il trend positivo che lo ha caratterizzato nel corso del 2021. Soprattutto il segmento residenziale - afferma **Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa** - registrerà transazioni non lontane dai volumi attesi per l’anno appena trascorso e prezzi in aumento grazie alla spinta che arriva, ancora una volta, dal mercato del credito. Quest’ultimo, nonostante il rialzo atteso dei tassi, offrirà ancora prodotti convenienti. Il **segmento dell’abitazione principale resta quello più dinamico**, ma ci aspettiamo un recupero dell’investimento dopo il rallentamento registrato nel 2020 e nel 2021 a causa della pandemia.

PREVISIONI IMMOBILIARI 2022	ITALIA	Grandi città	Capoluoghi di provincia	Hinterland grandi città
COMPRAVENDITE	0%	Da -2% a 0%	Da 0% a 2%	Da 0% a 2%
PREZZI	Da 1% a 3%	Da 1% a 3%	Da 0% a 2%	Da 0% a 2%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

L’**attenzione degli investitori sarà indirizzata sia sulle grandi città sia sui piccoli centri**, quindi grandi o piccole realtà che hanno un’offerta di servizi, di infrastrutture e di sedi universitarie, perciò in grado di attrarre e di garantire ai potenziali investitori una redditività interessante. Si punterà anche sulle aree dove sono in corso importanti interventi di riqualificazione.

Nel 2021 abbiamo visto un ritorno del turismo estivo (soprattutto nazionale e di prossimità oltre che europeo) e un buon andamento del mercato della casa vacanza. Se queste tendenze si confermassero anche nel 2022, saranno premiate le località in grado di attirare sia chi è alla ricerca della casa vacanza sia chi desidera investire per mettere a reddito con locazione turistica.

GRANDI CITTA'	PREVISIONI PREZZI 2022
Bari	Da 1% a 3%
Bologna	Da 2% a 4%
Firenze	Da 2% a 4%
Genova	0%
Milano	Da 2% a 4%
Napoli	Da 0% a 2%
Palermo	Da 1% a 3%
Roma	Da 0% a 2%
Torino	Da 0% a 2%
Verona	Da 1% a +3%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Sembra confermarsi la **ricerca di abitazioni più ampie e con spazi esterni** riscoperti durante la pandemia. Naturalmente restano sempre in cima alle preferenze le abitazioni situate in quartieri serviti, collegati, meglio se con uno sfogo verde intorno.

Alla luce del rialzo dei prezzi che ha interessato le grandi città si sta verificando uno spostamento migratorio verso l'hinterland dove è anche più facile trovare soluzioni con spazi esterni, oltre che **soluzioni indipendenti** e di nuova costruzione a prezzi naturalmente più accessibili. Riteniamo quindi che queste realtà avranno buoni risultati anche nel corso del 2022 alla luce dell'atteso rialzo dei prezzi nelle metropoli.

Gli **immobili di nuova costruzione avranno un buon trend**: particolarmente apprezzati durante il lockdown, soprattutto perché in grado di garantire risparmio energetico, sono oggi sempre più appetibili. Anche le tipologie usate, grazie al sostegno dei bonus, avranno un buon riscontro.

Aspettative positive per le locazioni grazie a una buona domanda e a un'offerta non sempre sufficiente. Con l'avanzamento della campagna vaccinale e il rientro progressivo di lavoratori e studenti negli uffici e nelle università, i valori stanno già recuperando. Resta comunque il segmento di mercato più sensibile all'andamento della pandemia e alle conseguenti restrizioni.

Sul versante mutui non dovrebbero esserci importanti cambiamenti e, anche se le previsioni sono per tassi in lieve aumento, non riteniamo che ci possano essere impatti importanti sul mercato. L'economia italiana, inoltre, sta ripartendo bene e questo è un altro elemento che gioca a favore del mercato immobiliare. Il 2022 vedrà **compravendite tra 710 e 720 mila così come anche i prezzi che chiuderanno tra +1% e +3%**.