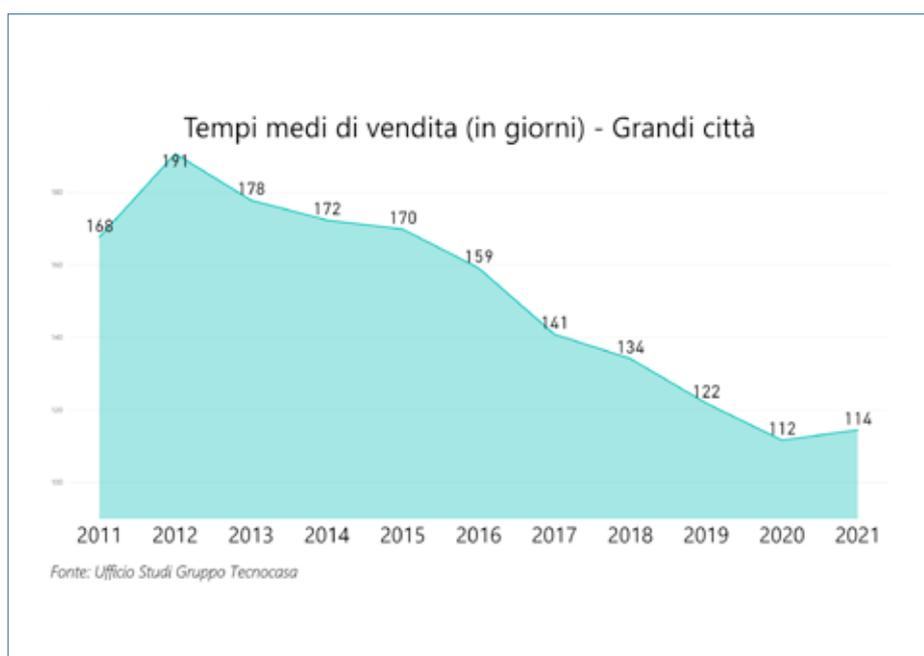


IL MERCATO IMMOBILIARE NON SMETTE LA SUA CORSA

La prima parte del 2021 restituisce un mercato immobiliare vivace e in rapida ripresa, come testimoniano sia i dati sui volumi scambiati sia quelli sui prezzi. Ci siamo lasciati alle spalle un 2020 con risultati migliori delle attese e siamo entrati, fiduciosi, nell'anno in corso. La domanda abitativa, esplosa dopo il primo lockdown, non ha accennato flessioni e ha continuato a crescere trascinata dalla volontà di acquistare casa e dalla spinta del mercato del credito, mai così conveniente. A fare da cornice a questo quadro le aspettative positive sul futuro scenario economico ed un migliorato clima di fiducia.

Volumi di compravendita

I primi sei mesi del 2021 evidenziano un **incremento dei volumi di transazione del 56%** rispetto allo stesso periodo del 2020 e del 21,9% rispetto al 2019, con un risultato più che lusinghiero per i comuni non capoluogo che mettono a segno una crescita rispettivamente del 62,4% e del 26,4%.

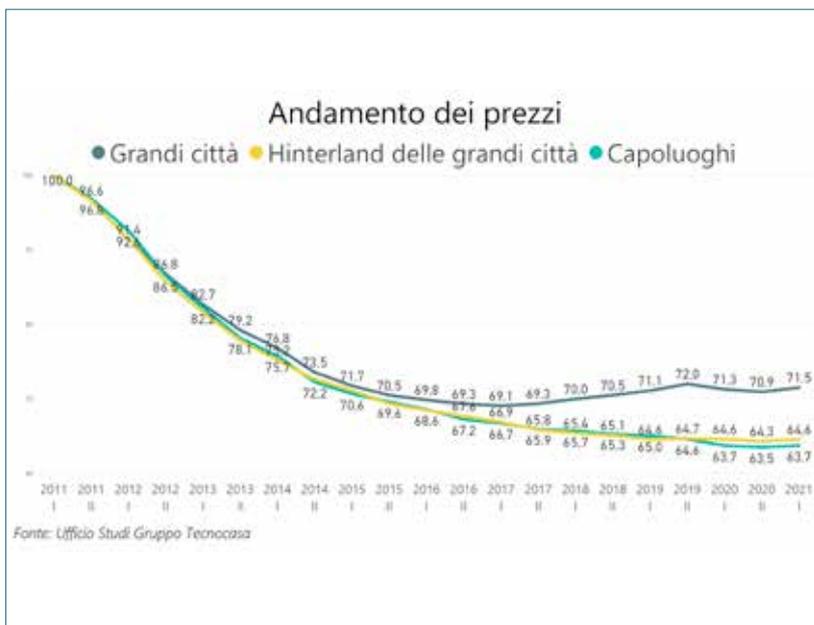
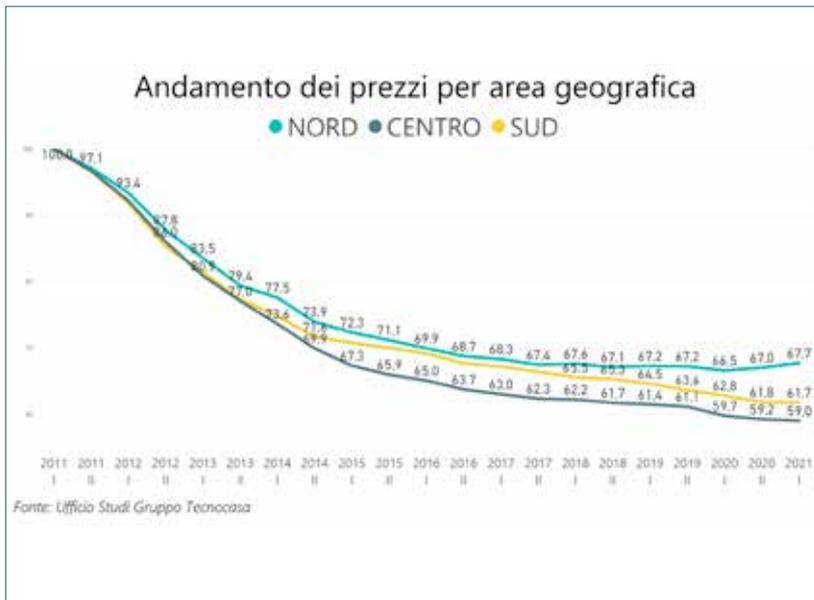


Tempi di vendita

I tempi di vendita, importante indicatore dello stato di salute del mercato immobiliare registrano **segnali di miglioramento rispetto ad un anno fa**. Gli ultimi dati dicono che, nelle grandi città, le tempistiche di vendita sono di 114 giorni con un aumento di soli due giorni rispetto ad un anno fa, nei capoluoghi di provincia si segnala una media di 143 giorni in miglioramento di sei giorni rispetto a quanto registrato nel 2020, per finire con i comuni dell' hinterland delle grandi città dove si vende in 147 giorni contro 154 giorni dell'anno scorso. Tra le grandi città i tempi di vendita maggiori si registrano a Bari (149 gg) e Palermo (143 gg). Le metropoli "più veloci" sono Milano (62 gg) e Bologna (63 gg). Questi risultati si spiegano con una più ferma decisione nell'acquisto e, nelle metropoli, anche con una carenza di offerta, soprattutto sulle tipologie di migliore qualità.

Prezzi

“L’analisi dei prezzi mostra un mercato positivo nella prima parte del 2021. **Le grandi città mettono a segno una crescita dei valori dello 0,8%, i capoluoghi di provincia e l’hinterland delle grandi città dello 0,4%.** Dopo l’interruzione registrata nel 2020, nelle metropoli continua il trend in aumento iniziato nel secondo semestre del 2017. In queste realtà tengono bene le zone periferiche e semicentrali i cui prezzi più bassi hanno consentito l’acquisto di abitazioni più ampie o con spazi esterni, nuovi driver di scelta scaturiti dalle chiusure forzate. Le zone centrali mostrano talvolta sofferenze legate, in modo particolare, al rallentamento della domanda per investimento che, nonostante la fiducia incrollabile nel mattone, resta al momento ancora prudente. **La novità è il recupero dei valori, per la prima volta dal secondo semestre del 2007, nei capoluoghi di provincia,** molti dei quali dopo il lockdown sono stati particolarmente apprezzati, **soprattutto se in grado di offrire una buona qualità di vita oltre che abitazioni nuove,** in linea con i nuovi desideri abitativi. Nell’hinterland delle grandi città si segnala una buona performance per quello di Milano, Bologna e Verona, quest’ultimo in particolare trascinato dalla località turistiche. Le nuove dinamiche stanno portando ad uno spostamento di acquirenti dalle metropoli verso l’hinterland e i capoluoghi di provincia.



Domanda e offerta

L’analisi della domanda restituisce ancora una maggiore preferenza per il tri-locale che raccoglie il 40,5% delle preferenze, a seguire i quattro locali con il 24,6%. La ricerca di soluzioni di ampia metratura e con spazi esterni determina un maggiore apprezzamento dell’immobile anche in termini di valori e ha indirizzato parte della domanda **verso le soluzioni indipendenti e semindipendenti.** Le soluzioni in buono stato restano le preferite ma quelle da ristrutturare hanno continuato a trovare sostegno negli incentivi per le ristrutturazioni. Bene le nuove costruzioni che recupera-



no valore in questa prima parte dell'anno (+0,7%) e si confermano sempre più attrattive soprattutto in un'ottica di vivere sostenibile. Resta il nodo del costo delle materie prime e del loro approvvigionamento. Quanto alla disponibilità di spesa la concentrazione più elevata si rileva ancora nella fascia più bassa, fino a 119 mila € (25,4 %) ma c'è un aumento della percentuale di chi desidera spendere più di 350 mila €. L'analisi dell'offerta evidenzia che la tipologia più presente è il trilocale, con il 33,7%, a seguire il quattro locali con il 24,4% ed i bilocali con il 23,9%.

Scostistiche

Quando il mercato immobiliare si rimette in moto una delle variabili influenzata è lo **sconto medio, ossia lo scostamento tra prezzo di richiesta e prezzo di compravendita**. Nel primo semestre del 2021 il gap si è attestato intorno a -8,2% contro il -9,1% registrato pre-pandemia.

Analisi socio demografica

L'analisi delle compravendite realizzate attraverso le agenzie del Gruppo Tecnocasa nel primo semestre del 2021 evidenzia, a livello nazionale, un aumento degli scambi sia rispetto al 2020 sia rispetto al 2019. La crescita è più sostenuta sui segmenti dell'abitazione principale e della casa vacanza, mentre è più contenuta sul versante degli acquisti per investimento. Attualmente in Italia il 77,3% delle compravendite riguarda l'abitazione principale, il 16,3% l'investimento ed il 6,4% la casa vacanza.

Casa vacanza

Il mercato della casa vacanza ha avuto un buon recupero già subito dopo il primo lockdown. La tipologia più richiesta e compravenduta è il trilocale ma, dopo il 2019, è aumentata la percentuale di chi cerca soluzioni indipendenti. **I prezzi in media nelle località turistiche di montagna sono in aumento dello 0,6%, in quelle di lago dell'1,6% e in quelle di mare dell'1,3%.**

Previsioni

I segnali positivi che arrivano dal mercato ci fanno propendere per una fine dell'anno con prezzi e compravendite in ascesa. I primi potranno chiudere tra +1% e +3% e le transazioni portarsi intorno a 650 mila. Il sentiment delle agenzie del Gruppo Tecnocasa volge verso un recupero dei valori. Per il futuro del mercato immobiliare sarà cruciale il sostegno del settore del credito, cardine del processo di recupero di volumi e valori. Ad oggi le prospettive sembrano essere positive senza dimenticare che ci muoviamo in un quadro ancora incerto a livello economico che richiede prudenza. Allo stesso tempo si segnalano fiducia e attesa per i progetti che saranno messi in campo con il PNRR e che potrebbero dare un ulteriore slancio al mercato immobiliare.

Mercato delle locazioni

Canoni di locazione in leggero recupero nella prima parte dell'anno, dopo un 2020 che ha visto un ribasso importante dei valori a causa di una domanda in contrazione e un'offerta in aumento. Sono stabili i canoni dei monolocali, +0,4% e +0,3% il rialzo di quelli dei bilocali e dei trilocali. Valori in calo si segnalano ancora a Milano, Roma, Bologna e Firenze, le metropoli che più di tutte le altre hanno sofferto la minore presenza di flussi turistici, studenti e lavoratori fuori sede. Nei capoluoghi di provincia i canoni sono in aumento su tutte e tre le tipologie (+0,7% per monolocali e trilocali e +0,1% per i bilocali). Nei primi mesi dell'anno in corso c'è stata una ripresa della domanda da parte degli studenti che è andata di pari passo con l'avanzamento della campagna vaccinale e con le decisioni degli atenei sulla frequenza delle lezioni. Bene i contratti a canone transitorio. **Sul mercato degli affitti da sottolineare il ritorno degli studenti universitari: 3,8% sul totale dei contratti stipulati.** Gli affitti da parte di lavoratori trasfertisti si fermano al 22,4%, in calo rispetto al 2019, mentre gli affitti per scelta abitativa rimangono la componente principale con il 73,8% delle quote.

