

## MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO II SEMESTRE 2021

### Prezzi delle abitazioni e compravendite in aumento

### Gli italiani continuano a credere nel mattone

“Il mercato immobiliare chiude un 2021 decisamente favorevole. La domanda di casa - afferma **Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa** - non si è arrestata così come il desiderio di acquistare la prima casa o di migliorare quella già esistente. Nella seconda parte del 2021 si è registrato un timido ritorno all’investimento, confermatosi anche in questi primi mesi del 2022. L’anno chiude con 749 mila compravendite con una crescita del 34% rispetto al 2020 e del 24% rispetto al 2019. I comuni “non capoluogo hanno registrato un trend migliore rispetto a quelli <capoluogo>.”

#### PREZZI

Nel secondo semestre del 2021 i valori immobiliari continuano a crescere e mettono a segno, in tutte le realtà territoriali, un risultato migliore rispetto al semestre precedente confermando quindi l’ottimo stato di salute del mercato. **Le grandi città hanno registrato un recupero dei prezzi dell’1,8%, i capoluoghi di provincia dell’1,9% e l’hinterland delle grandi città dell’1,3%.**

Tra le metropoli bene **Milano, che si conferma ancora una volta la realtà più dinamica con una crescita dei prezzi del 4,6%, seguita da Firenze e Bari che mettono a segno un recupero del 3,2%. Genova è l’unica tra le grandi città a tornare nuovamente in territorio negativo (-2,4%).** Ancora una volta le zone periferiche ottengono risultati migliori rispetto a quelle semicentrali e centrali.

<b>VARIAZIONE PREZZI GRANDI CITTA' - Il semestre 2021 rispetto al I semestre 2021</b>	
<b>Città</b>	<b>Variazione % dei prezzi</b>
Bari	3,2
Bologna	1,9
Firenze	3,2
Genova	-2,4
Milano	4,6
Napoli	1,6
Palermo	1,4
Roma	0,7
Torino	1,7
Verona	2,3

**Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa**

Decisamente **positivo il trend dei capoluoghi di provincia** che chiudono con un aumento dei prezzi dell’1,9%. Anche in questo semestre, dunque, le realtà più piccole e a misura d’uomo riescono a mettere a segno un buon risultato, a conferma di quanto era emerso nella prima parte dell’anno.

**Anche l’hinterland delle grandi città continua ad attirare acquirenti** sia in seguito alla rivalutazione in corso nelle metropoli sia per l’offerta abitativa presente (soluzioni di nuova costruzione e soluzioni indipendenti). Bene la provincia di Verona (+3,2%) grazie al traino delle località turistiche e quella di Firenze (+3,7%).

## DOMANDA, OFFERTA E DISPONIBILITA' DI SPESA

L'analisi della domanda nelle grandi città vede in cima alle richieste, ancora una volta, il trilocale che concentra il 40,8% delle preferenze, seguito dal quattro locali che raccoglie il 24,6%. Rispetto a luglio 2021 si nota un maggiore interesse per i monolocali e bilocali e questo confermerebbe il prudente ritorno da parte degli investitori. La maggiore concentrazione della disponibilità di spesa si rileva ancora nella fascia più bassa, fino a 120 mila € (24,6%). Si registra però un aumento più marcato della percentuale di chi desidera spendere da 170 a 349 mila €.

Il trilocale è la tipologia maggiormente presente sul mercato (33,1%).

## TEMPI DI VENDITA

I tempi di vendita **diminuiscono leggermente nelle grandi città e nei capoluoghi di provincia**: nelle prime si registrano 114 giorni contro i 118 di un anno fa, nelle seconde 138 giorni contro 146 giorni dello stesso periodo del 2021. Nell'hinterland delle grandi città, dove occorrono 144 giorni, si segnala una diminuzione di tredici giorni. Le città **più veloci si confermano Milano con 57 giorni** (in diminuzione di tre giorni rispetto a un anno fa) **e Bologna con 72 giorni** (in aumento di 15 giorni rispetto a un anno fa). La città dove occorre più tempo per vendere casa è Bari: 153 giorni con nove giorni in meno rispetto ad un anno fa.

## SCONTO MEDIO

Si riduce ancora lo sconto medio che è passato da 8,2% della prima parte del 2021 a 7,9% nella seconda parte del 2021.

## ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA

L'analisi socio-demografica, realizzata sui dati raccolti dalle agenzie del Gruppo Tecnocasa, evidenzia nella seconda parte del 2021 **un leggero aumento della percentuale di chi acquista per investimento (da 16,3% a 16,5%) e di chi acquista la casa vacanza (da 7,2% a 7,8%)**. In crescita, rispetto allo stesso semestre del 2020, la percentuale di compravendite di trilocali mentre è in diminuzione quella relativa alle soluzioni indipendenti che suscitano comunque ancora l'interesse dei potenziali acquirenti.

## LOCAZIONI

Il segmento delle locazioni vede un recupero dei valori dopo il calo del 2020 a causa dell'arrivo della pandemia. Nella seconda parte del 2021 si segnala un **aumento dei canoni di monolocali (+3,4%), bilocali (+3,1%) e trilocali (+2,5%)**. Milano è la città che mette a segno uno dei recuperi più significativi (+5,6% per i monolocali, +4,9% per i bilocali, +4,2% per i trilocali). Canoni in aumento anche per i capoluoghi di provincia (+2,9% per i monolocali, +2,2% per i bilocali e +2,6% per i trilocali). Tra le motivazioni del recupero dei valori c'è il ritorno degli studenti e, in parte, dei lavoratori fuori sede. La conseguenza di questo trend è anche un aumento, nella seconda parte del 2021, della percentuale dei contratti a canone transitorio.

## PREVISIONI

*Nel giro di poco tempo gli scenari economici si sono complicati a causa delle tensioni in corso. L'aumento del prezzo delle materie prime e la spinta inflazionistica sono certezze con cui faremo i conti e che potrebbero rallentare la crescita dell'economia e incidere sulla fiducia delle famiglie. Non sono attesi importanti cambiamenti sul mercato creditizio perché i tassi resteranno contenuti. A livello di volumi per il 2022 si prevede una lieve flessione per un totale di circa 730 mila transazioni (tra -3% e -1% rispetto al 2021), le quotazioni dovrebbero invece aumentare tra +2% e +4%".*