

MERCATO IMMOBILIARE: GRANDI CITTA' VS PROVINCE

Mattone dinamico in tutte le realtà

Le analisi condotte dall'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa ritornano un mercato immobiliare 2021 decisamente favorevole. La domanda di casa 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. Da segnalare che **a livello di transazioni i comuni non capoluogo hanno registrato un trend migliore rispetto a quelli capoluogo.**

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%.** Decisamente positivo quindi il trend dei capoluoghi di provincia che chiudono con un aumento dei prezzi dell'1,9%. Anche in questo semestre **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.

Nell'hinterland delle grandi città c'è stata una buona performance di quello di Firenze (+3,7%), Verona (+3,2%) e Milano (+2,2%). Nell'hinterland di Verona a trascinare i valori al rialzo sono ancora una volta le località del lago di Garda, in quello di Milano ci sono diversi comuni che stanno registrando valori al rialzo, attirando acquirenti dalla città i cui prezzi iniziano ad essere importanti. Tra le realtà che hanno visto un buon trend ci sono Rho, Sesto San Giovanni, Settimo Milanese, Vimodrone. A premiare queste realtà anche l'offerta immobiliare di nuova costruzione e la possibilità di acquisto di soluzioni più ampie e indipendenti a prezzi più concorrenziali. In provincia di Roma vanno bene alcuni comuni della costa laziale (Anzio e Ladispoli per citarne alcune) e dei Castelli Romani (Monteporzio Catone e Monte Compatri).

COMPRAVENDITE			
Città	2020	2021	Variazione % 2021/2020
Milano	21650	26923	+24,4%
Roma	29550	38841	+31,4%
Milano provincia	33955	44702	+31,7%
Roma provincia	14835	20695	+39,5%
Grandi città	96800	124015	+28,1%
Hinterland grandi città	114577	153243	+33,7%
Capoluoghi di provincia	85027	110073	+29,5%
<i>Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su dati Agenzia delle Entrate</i>			

I capoluoghi di provincia chiudono con una crescita dei valori complessivi dell'1,9%. Ci sono diverse realtà che hanno registrato prezzi in aumento: sono spesso di piccoli centri, a misura d'uomo e con una buona qualità di vita (aree verdi, vicinanza al mare). Livorno è una di queste con una crescita dei prezzi dell'8,3% e per la quale sono in previsione importanti lavori di riqualificazione e potenziamento del porto. Si conferma l'ottimo trend di Trieste che ormai da diversi semestri evidenzia un recupero dei valori immobiliari. Infatti, il capoluogo del Friuli da tempo è oggetto di

interesse di acquisti da parte di investitori nazionali e internazionali e in più ha in essere il progetto di riqualificazione del porto Vecchio. Bene anche Pesaro, Ravenna e Trento. Una menzione a parte per Monza che ha dalla sua la vicinanza a Milano tanto che molti residenti milanesi si stanno trasferendo nella cittadina brianzola. Da segnalare poi che diversi capoluoghi della classifica sono anche sede di importanti poli universitari.

Città	Variazione % dei prezzi secondo semestre 2021
Milano	+4,6%
Roma	+0,7%
Milano provincia	+2,2%
Roma provincia	+0,8%
Grandi città	+1,8%
Hinterland delle grandi città	+1,3%
Capoluoghi di provincia	+1,9%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa