

MERCATO IMMOBILIARE ITALIA. PICCOLI CENTRI URBANI

Le realtà a misura d'uomo mettono a segno crescite interessanti

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.

Prendendo in esame alcune cittadine, questo è l'andamento dei prezzi registrato nel secondo semestre 2021 rispetto alla prima parte del 2021.

VARIAZIONE PREZZI IMMOBILIARI Isem21 su Isem21

Pisa	+11,7%
Udine	+10,6%
Livorno	+8,3%
Arezzo	+8,3%
Barletta	+7,9%
Trieste	+7,6%
Pesaro	+7,6%
Vercelli	+7,1%
Ravenna	+7,1%
Trento	+6,8%
Prato	+5,1%
Pistoia	+5,0%
Monza	+4,8%
Ferrara	+4,6%

I capoluoghi di provincia chiudono con una crescita dei valori complessivi dell'1,9%. Ci sono diverse realtà che hanno registrato prezzi in aumento. Si tratta 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.

TEMPI DI VENDITA

Un altro indice interessante da tenere in considerazione per monitorare lo stato di salute del mercato immobiliare è costituito dai tempi di vendita, ovvero il tempo necessario per collocare con successo la casa sul mercato. 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.

TEMPI DI VENDITA (espressi in giorni)

Vicenza	89
Taranto	100
Modena	104
Trento	106
Rovigo	108
Treviso	111
Trieste	113
Livorno	115
L'Aquila	116
Cagliari	117
Bergamo	118
Ferrara	119
Viterbo	119
Varese	121

I tempi di vendita più veloci si registrano a Vicenza (89 giorni), Taranto (100 giorni), Modena (104 giorni).