

OFFERTA IMMOBILIARE - ITALIA

La corsa al mattone ha ridotto gli immobili sul mercato

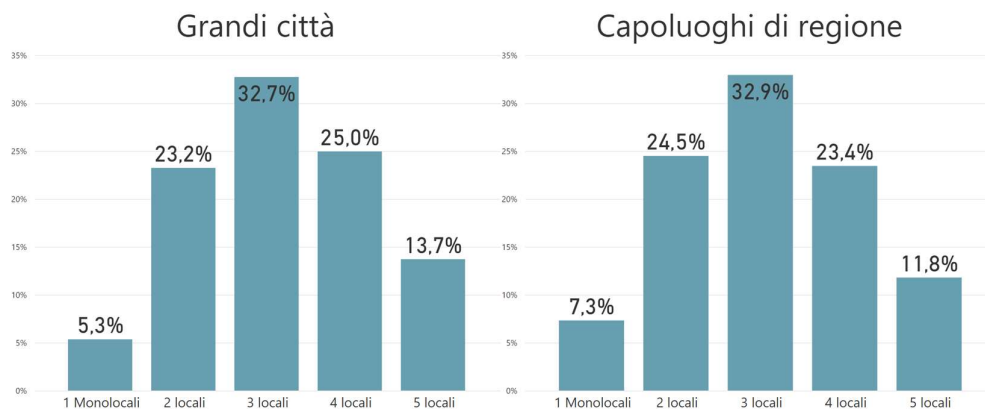
Nella prima parte del 2022 le reti immobiliari del Gruppo Tecnocasa evidenziano un calo dell'offerta immobiliare che appare abbastanza generalizzato sul territorio, in particolare nelle metropoli e nei capoluoghi di provincia.

La corsa al mattone scaturita post pandemia ha contribuito all'assorbimento delle abitazioni presenti sul mercato da tempo, molte delle quali sono state vendute in tempi brevi. Tra queste le abitazioni con caratteristiche in linea con i nuovi desideri abitativi delineatisi post Covid. Il ritorno, seppur prudente degli investitori, ha consentito dopo ribassi di prezzo di vendere anche le soluzioni di qualità non elevata. *Esaurita questa fase attualmente l'offerta sul mercato sembra non essere all'altezza della domanda.*

Le **motivazioni** della mancanza di prodotto sono da attribuirsi a diversi fattori: la velocità dei tempi di vendita, gli interventi con il 110% che hanno portato molti a posticipare la vendita a riqualificazione effettuata, il prolungamento dei tempi di realizzazione delle nuove costruzioni che stanno facendo i conti con la difficoltà di approvvigionamento di materie prime, l'aumento dei costi delle stesse e la carenza di personale. A questi si aggiungono i potenziali venditori che procrastinano la vendita non trovando impieghi alternativi per la liquidità ottenuta.

Ci sono **attese per le nuove costruzioni che arriveranno sul mercato**: i dati relativi ai permessi per costruire per il primo trimestre del 2022 sono decisamente positivi. In base ai dati Istat, nel primo trimestre 2022, sulla base delle autorizzazioni riguardanti il comparto residenziale, si stima una crescita congiunturale del 4,0% per il numero di abitazioni e del 3,7% per la superficie utile abitabile. In particolare, il settore residenziale presenta, nel primo trimestre di quest'anno e al netto della stagionalità, il valore più alto dal quarto trimestre 2012.

Analisi dell'offerta



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

L'analisi dei dati raccolti dalle agenzie del Gruppo Tecnocasa e analizzati dall'Ufficio Studi mettono in evidenza che **il trilocale è la tipologia maggiormente presente sul mercato concentrando il 32,7% delle tipologie presenti. Segue il quattro locali con il 25%. In aumento, rispetto alla rilevazione precedente**, la percentuale di quattro locali e cinque locali mentre diminuisce sulle altre tipologie.

Fanno eccezione, rispetto alla media delle grandi città, Milano dove è maggiormente presente il bilocale (42,7%) e Firenze che vede uno spostamento sui quattro locali e cinque locali che hanno percentuali molto vicine (28,7% e 28,1%). Non si segnalano, in generale, grandi scostamenti rispetto alla rilevazione precedente ad eccezione di Bari che vede una discreta diminuzione della percentuale di offerta sui bilocali passati da 27,9% a 21,8%.

Anche i capoluoghi di regione che non sono grandi città registrano una maggiore concentrazione dell'offerta sui trilocali (32,9%) e una contrazione della stessa sui trilocali e quattro locali, molto probabilmente perché più compravenduti o non immessi sul mercato al fine di conservarne la proprietà alla luce dei nuovi bisogni abitativi. Tra i capoluoghi di regione che non sono grandi città si segnalano i seguenti trend: i bilocali a Trieste che passano da 43,2% a 34,2%, molto probabilmente una conseguenza della forte domanda di investimento che interessa la città, la contrazione dei trilocali a Cagliari che scendono da 37,7% a 26,8%.