



IL MERCATO IMMOBILIARE SORPRENDE ANCORA

Continua il momento favorevole del mercato immobiliare italiano che, nei primi sei mesi del 2022, ha registrato una crescita dei valori e delle transazioni, nonostante il quadro politico economico fragile. “Il desiderio di acquistare casa - afferma **Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa** - ha continuato ad animare un mercato che, negli ultimi tempi, non ha conosciuto rallentamenti grazie all’importante sostegno del settore del credito. Nel periodo considerato, inoltre, la forte inflazione ha suggerito il mattone come forma di difesa del capitale che è stato così riversato nella casa vacanza e nella casa da mettere a reddito. Alla domanda in crescita si è contrapposta un’offerta non adeguata, in quantità e in qualità, in seguito anche alla carenza di materie prime e agli aumentati costi di queste ultime. Si conferma l’interesse per le case efficienti alimentato anche dai rincari energetici che si stanno sperimentando.

Volumi di compravendita

Nel primo semestre del 2022 le compravendite residenziali in Italia sono state **400.487 con un incremento del 10,1%** rispetto allo stesso periodo del 2021. I comuni capoluogo hanno registrato un tasso di crescita dei volumi leggermente superiore rispetto a quello dei comuni non capoluogo, invertendo un trend delineatosi nel 2021 sulla spinta della ricerca di case più grandi, con spazi esterni e più accessibili. Per queste ultime realtà l’incremento dei volumi è stato del 9,8% contro il 10,7% dei comuni capoluogo.

Prezzi

I prezzi delle case continuano a crescere in tutte le realtà territoriali. **Le grandi città mettono a segno un aumento dell’1,8%**, così come era accaduto nel semestre precedente; si tratta dalla variazione più elevata dal secondo semestre del 2017, quando il mercato riemerse dalla lunga crisi che lo aveva interessato. Tra le grandi città **ancora una volta spicca Milano con un aumento del +4,0%, seguita da Bari con +3,8%**. Nuovamente in territorio positivo il capoluogo ligure con +0,9%, dopo la frenata del semestre precedente. Nelle grandi città i valori delle case nelle zone periferiche crescono più che in quelle semicentrali e centrali. **Nell’hinterland delle metropoli** le case continuano ad acquistare valore e chiudono la prima parte del 2022 con una crescita dell’1,5%. Particolarmente **brillante il trend dei prezzi in provincia di Verona** grazie al traino delle località turistiche del lago di Garda che ormai, da diversi semestri, si stanno distinguendo per essere particolarmente attrattive. **I capoluoghi di provincia** registrano un aumento dei prezzi dell’1,5%, risultato leggermente peggiorativo rispetto al precedente semestre, in particolare per l’andamento delle città del sud Italia. Non mancano capoluoghi di provincia con aumenti di prezzi superiori alla media e tra queste ricordiamo Ferrara (+8,5%), Reggio Emilia e Trieste (+6,8%).

Tempi di vendita

Non accennano a rallentare i tempi di vendita che, nei primi sei mesi del 2022, **toccano il minimo storico mai raggiunto negli ultimi dieci anni: 108 giorni**, migliorando di 6 giorni rispetto alla rilevazione di un anno fa. Milano e Bologna si confermano le città più veloci rispettivamente con 52 e 69 giorni. Bari con 141 giorni e Palermo con 132 giorni sono le città con i tempi più lunghi. Nei capoluoghi di provincia chi decide di vendere casa deve mettere in conto almeno 134 giorni, nell’hinterland delle metropoli ne occorrono 148.





Domanda e offerta

L'analisi della domanda evidenzia che, **nelle grandi città**, le richieste sono concentrate soprattutto sul trilocale che ne raccoglie il 40,2%. Seguono il quattro locali e il bilocale con percentuali molto vicine tra di loro, rispettivamente 24,2% e 24%. Aumenta la concentrazione della domanda di bilocali e monolocali, confermando così il ritorno degli investitori sul mattone. Si nota, al contrario, una diminuzione della concentrazione della domanda sui tagli più ampi, come conseguenza dell'aumento dei prezzi che sta interessando le metropoli. Ed il trilocale, con il 53,5% delle richieste, prevale anche nei **capoluoghi di regione** che non sono grandi città, seguito dal quattro locali (23,6%). In queste realtà urbane sono i trilocali e i quadrilocali a vedere crescere la concentrazione della richiesta. Chi cerca casa sta indirizzandosi verso le soluzioni in buono stato o nuove. Queste ultime recuperano valore anche in questa prima parte dell'anno (+1,4%) e si confermano sempre più attrattive, soprattutto in un'ottica di vivere sostenibile. Devono però fare i conti con i rallentamenti dovuti all'aumento dei costi delle materie prime e alla difficoltà di approvvigionamento delle stesse. Dal lato dell'offerta è il trilocale l'immobile più presente sul mercato concentrando il 32,7% delle tipologie presenti. Segue il quattro locali con il 25%.

Sconto medio

Un mercato dinamico si riconosce anche dallo sconto medio sul prezzo richiesto che si attesta intorno al 7,8%, in diminuzione rispetto a un anno fa (-8,2%).

Mercato delle locazioni

Il mercato delle locazioni, dopo il brusco calo dei valori che si era verificato nel 2020 a causa della pandemia, ha recuperato immediatamente dopo la caduta delle restrizioni. Con il rientro degli studenti, dei lavoratori fuori sede e con il ritorno importante dei turisti che hanno ridato vigore al segmento degli affitti brevi, i canoni riprendono a crescere. Questi ultimi, nella prima parte del 2022, hanno registrato un **aumento del 2,1% per i monolocali, del 2,4% per i bilocali e del 2,2% per i trilocali**. Ancora una volta è Milano a mettere in luce variazioni più elevate rispetto alle altre città con +4,8% per i monolocali, +4,7% per i bilocali, +4,5% per i trilocali.

Casa vacanza

La casa vacanza continua a essere attrattiva, per gli acquirenti italiani e stranieri che sono tornati a investire nel nostro Paese. I prezzi nelle località turistiche di montagna sono in aumento dell'1,5%, in quelle di lago del 4,3% e in quelle di mare del 2,4%.

Previsioni

L'andamento del mercato immobiliare dei prossimi mesi è strettamente legato agli sviluppi economici e a come questi impatteranno sul settore creditizio e sull'atteggiamento delle banche con cui il desiderio di acquistare casa dovrà fare i conti. Ci aspettiamo potenziali acquirenti più prudenti, soprattutto tra le fasce più giovani di età e quelle con disponibilità di spesa più bassa. Le nostre previsioni per la fine dell'anno sono per una diminuzione dei volumi di compravendite (730 mila) e per un aumento dei prezzi (tra +2% e +4%). La pandemia e gli effetti del conflitto bellico che stiamo ancora sperimentando chiedono al mercato immobiliare di rispondere a una chiamata di responsabilità. Occorre monitorarlo costantemente al fine di individuare nuove tendenze ed esigenze a cui sarà necessario rispondere affinché esso diventi un importante volano di sviluppo economico, coesione sociale e rispetto ambientale".

