

## QUALITA' DELLA VITA E MERCATO IMMOBILIARE

### L'analisi del Gruppo Tecnocasa sulle città prime in classifica

*Pochi giorni fa è stata resa nota la classifica delle città per qualità di vita in base a determinati indici realizzata da Il Sole 24 Ore. L'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa ha analizzato il mercato immobiliare in alcune delle realtà che campeggiano nella top ten.*

Al vertice della classifica si piazza **Bologna** e al terzo posto **Firenze**. Bologna da sempre gode di un'ottima reputazione in termini di qualità di vita, un aspetto quest'ultimo che dopo il Covid ha assunto un peso sempre più specifico nelle scelte delle città in cui acquistare casa. Ed è questo uno dei motivi che vede il capoluogo emiliano tra le città in cui i prezzi degli immobili continuano a crescere negli ultimi semestri e le tempistiche di vendita a diminuire. Ad alimentare la domanda anche gli investitori e gli studenti che trovano un'ottima offerta formativa con facoltà di elevato standard. Nel capoluogo emiliano, infatti, i valori delle case crescono a partire dal 2016. Nel secondo semestre anche i canoni di locazione sono in decisa ripresa anche alla luce del ritorno dei flussi turistici che stanno determinando una minore offerta sul mercato. Infatti, la carenza di offerta degli immobili in locazione è un aspetto importante per una città come Bologna da sempre molto attrattiva per studenti e lavoratori fuori sede e su cui vale la pena fare una riflessione tanto che proprio nel capoluogo emiliano stanno partendo degli interventi di student housing. Un aspetto quest'ultimo che accomuna Bologna alla terza città sul podio ovvero Firenze. Anche quest'ultima registra un mercato molto florido, con un'importante domanda abitativa e segnala, soprattutto nelle zone centrali, una forte domanda ad uso turistico recettivo orientata agli affitti brevi, tanto che molti uffici in cattivo stato e in contesti residenziali sono stati convertiti in abitazioni con tale finalità. A Firenze nella prima parte del 2022 i prezzi delle case sono cresciuti dello 0,8%. A premiare la città dal punto di vista immobiliare anche i lavori per la tramvia che miglioreranno i collegamenti con il resto della città e con l'aeroporto, la presenza delle facoltà universitarie e alcuni interventi di riqualificazione tra cui, il più importante, quello dell'ex "Manifattura Tabacchi". Bene nelle prime dieci posizioni un'altra città emiliana **Parma** che da sempre vanta un mercato abitativo dinamico con acquisti sia di prima casa sia per investimento grazie all'università e a importanti aziende. Infatti, anche in questa prima parte del 2022 la cittadina mette a segno un aumento dei prezzi del 4,6%. E nella top ten anche **Trieste** che, da alcuni semestri, registra un mercato immobiliare molto vivace con una richiesta in aumento da parte di investitori, anche stranieri dall'Europa dell'est, che stanno puntando sulla cittadina sia per mettere a reddito l'immobile sia come casa vacanza. Perde posizioni Milano pur restando nella top ten. A livello di mercato è la metropoli più dinamica, con valori in crescita del 4,0% e tempi di vendita intorno a 52 giorni. Allo stesso tempo però il mercato immobiliare della città diventa sempre meno accessibile a causa di prezzi e canoni di locazione troppo elevati. Nella nostra indagine sulle annualità di stipendio per acquistare casa a **Milano**, con un prezzo medio di 4138 € al mq occorrono 13 annualità contro una media nazionale di 6,9. Anche i canoni di locazione sono i più elevati di Italia dal momento che per un bilocale occorrono quasi 1000 € e per un trilocale ne occorrono 1300 €.

Città	Prezzi al mq
<b>Bologna</b>	<b>2.520</b>
<b>Firenze</b>	<b>2.870</b>
<b>Milano</b>	<b>4.140</b>
<b>Parma</b>	<b>1.650</b>
<b>Trieste</b>	<b>1.480</b>

*Tipologia medio usato - prezzi in € al mq*

*Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa*