

## PREVISIONI IMMOBILIARI DEL GRUPPO TECNOCASA

### 2023: compravendite tra 680 e 700 mila e prezzi tra +1% e +3%

“Il 2022 chiuderà con volumi di compravendite importanti, a livelli che non si vedevano da tempo. Alla luce di questo, il 2023, - afferma **Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa** - secondo le nostre previsioni registrerà un calo delle transazioni e prezzi ancora in leggera crescita. L’aumento dei tassi di interesse, che inizia già a farsi sentire su chi necessita di importanti interventi di mutuo e le incertezze economiche e lavorative porteranno ad un ridimensionamento della disponibilità di spesa. Potrebbe quindi accadere che, per una fascia di potenziali acquirenti, possano non esserci i requisiti per accedere al credito o per accedervi con importi più bassi.

PREVISIONI IMMOBILIARI 2023	Italia	Grandi città	Capoluoghi di provincia	Hinterland grandi città
COMPRAVENDITE	Tra -10% e -8%	Tra -8% e -6%	Tra -10% e -8%	Tra -10% e -8%
PREZZI	Tra +1% e +3%	Tra +1% e +3%	Tra +1% e +3%	Tra +1% e +3%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

GRANDI CITTÀ	PREVISIONE ANDAMENTO PREZZI NEL 2023
BARI	Tra +2% e +4%
BOLOGNA	Tra +2% e +4%
FIRENZE	Tra +1% e +3%
GENOVA	Tra 0% e +2%
MILANO	Tra +3% e +5%
NAPOLI	Tra 0% e +2%
PALERMO	Tra 0% e +2%
ROMA	Tra +1% e +3%
TORINO	Tra 0% e +2%
VERONA	Tra +2% e +4%
Media grandi città	Tra +1% e +3%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Il segmento dell’abitazione principale nel 2023 dovrebbe registrare comunque volumi interessanti grazie al desiderio di acquistare casa. Ci aspettiamo una **tenuta dell’investimento**, ancora di più se l’inflazione dovesse restare a livelli elevati. Gli investitori torneranno a puntare sugli affitti turistici alla luce del recupero dei flussi, sulle aree delle grandi città interessate da interventi di riqualificazione e sulle località turistiche attrattive, in grado di garantire una redditività interessante.

Potrebbero soffrire maggiormente le zone più popolari e, in generale le aree dove si riversano coloro che hanno budget più contenuti (ad esempio i giovani e le famiglie monoreddito).

**La riduzione della disponibilità di spesa potrebbe spostare gli acquisti verso le periferie e l’hinterland delle grandi città**, soprattutto se c’è una ricerca di soluzioni nuove e indipendenti. Non si potrà escludere un ridimensionamento delle metrature ricercate.



La prudenza che sarà messa in campo dai potenziali acquirenti determinerà l'allungamento dei tempi di vendita.

Il segmento del lusso terrà grazie alla spinta di una domanda di nicchia e a una bassa offerta.

Sembra confermarsi la **ricerca del nuovo** anche se si dovranno fare i conti con gli aumenti dei costi di costruzione e un rallentamento dei cantieri.

L'offerta sarà ancora esigua, soprattutto nelle metropoli, e questo determinerà un leggero aumento dei valori. Quest'ultimo è comunque previsto anche nei capoluoghi di provincia e nell'hinterland delle grandi città.

Le locazioni continueranno sul sentiero di recupero grazie a una buona domanda. L'offerta non sempre sufficiente, soprattutto alla luce del ritorno degli short rent, sarà causa di un ulteriore aumento dei canoni.

Sarà determinante l'andamento dell'economia di cui si attende un ridimensionamento della crescita, in parte attutito dagli interventi del PNRR. **Il 2023 vedrà compravendite intorno a 680-700 mila mentre i prezzi chiuderanno tra +1% e +3%".**