

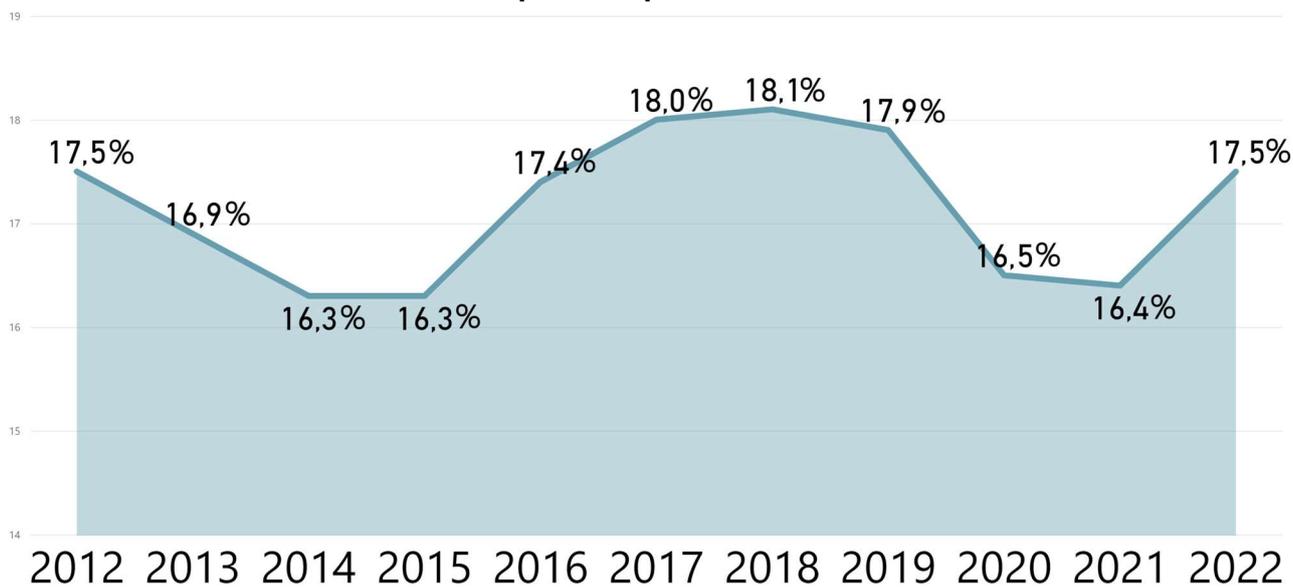
ACQUISTARE CASA PER INVESTIMENTO

Tecnocasa: torna a crescere la percentuale di acquisti per investimento Napoli e Palermo le grandi città con le percentuali più alte

L'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa ha analizzato le compravendite realizzate dalle agenzie presenti sul territorio nazionale. Nel 2022 il 17,5% degli acquisti è stato realizzato per investimento, percentuale in crescita rispetto al 2020 e al 2021 quando, con l'arrivo della pandemia, questo segmento di mercato aveva rallentato. Il 2022 segna quindi un'inversione di tendenza, le compravendite da parte di investitori tornano a crescere e si avvicinano ai livelli degli anni pre-covid quando si superava anche il 18%.

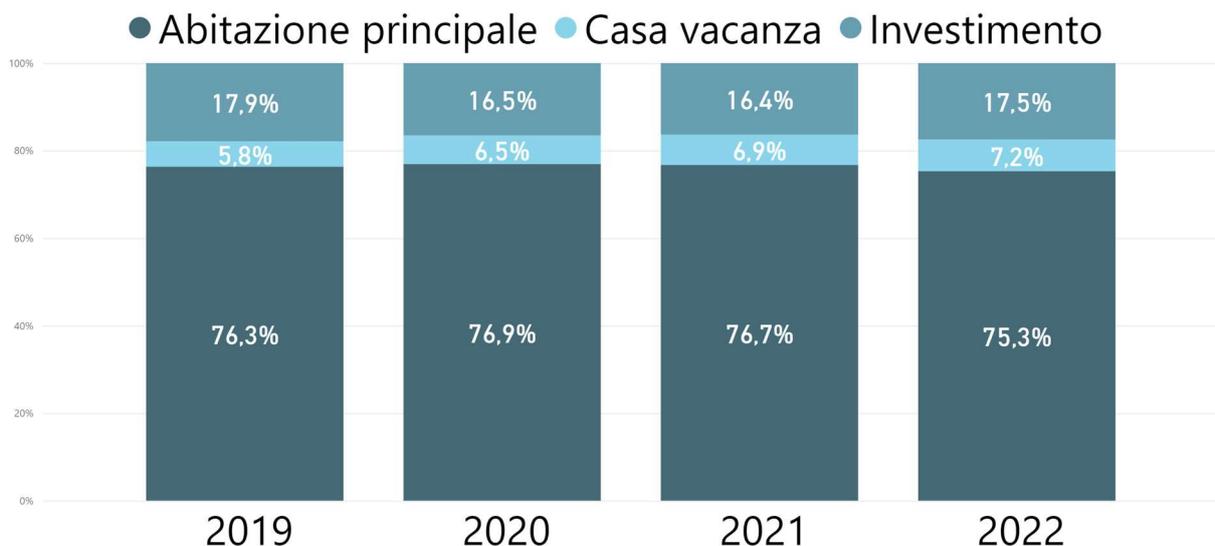
Negli ultimi 10 anni le percentuali di acquisto per investimento si sono mantenute all'interno di un intervallo compreso tra il 16% e il 18% sul totale delle compravendite, si tratta di un'oscillazione contenuta che evidenzia come la componente "investimento" sia sempre ben presente nel panorama immobiliare italiano. I livelli minimi si erano toccati nel 2014-2015 e nel 2020-2021, in quest'ultimo caso in seguito all'arrivo della pandemia. Il 17,5% registrato nel 2022 determina un ritorno ai livelli del 2012 e del 2016 ed è una soglia che si era superata solo tra il 2017 e il 2019, anni in cui gli acquisti per investimento erano spinti anche dal fenomeno degli short-rent determinato dall'aumento dei flussi turistici nel nostro Paese.

Percentuale di acquisti per investimento - Italia



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Motivo acquisto - Italia



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Prendendo in considerazione solamente le grandi città italiane, la quota media di acquisti per investimento è più alta rispetto alla media nazionale e si attesta al 24,9%. Anche in questo caso si registra un aumento rispetto al 2020 e al 2021 quando ci si fermava al 24,4% e al 23,2%.

Tra le grandi città italiane è Napoli quella che nel 2022 detiene la percentuale più alta di acquisti per investimento, arrivando al 35,8% sul totale delle compravendite. A seguire si piazzano Palermo (32,7%), Bari e Verona (29,7%). A Firenze gli acquisti per investimento compongono il 23,9% delle transazioni, a Milano il 23,5%. Sotto il 23% Genova, Torino, Bologna e Roma. Anche nel 2021 Napoli e Palermo si piazzavano in cima alla classifica. Tutte le grandi città italiane evidenziano percentuali di investimento in aumento rispetto al 2021, a eccezione di Bologna e Napoli, con quest'ultima che rimane comunque in testa a questa classifica.

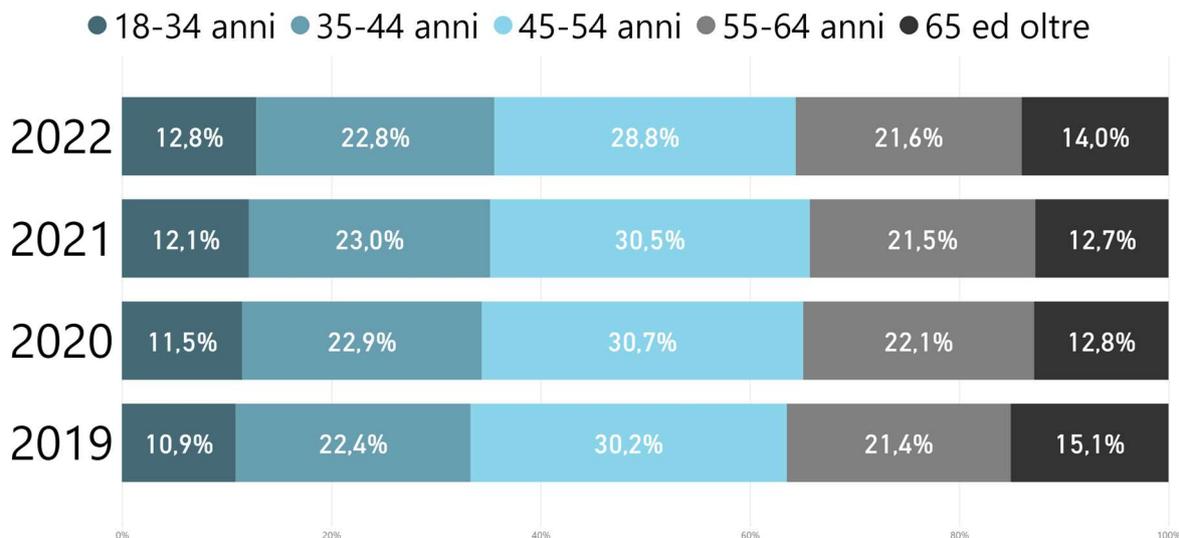
Motivo acquisto - 2022



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

In generale in Italia la fascia di età più attiva sul mercato dell'investimento è quella compresa tra 45 e 54 anni e compone il 28,8% del totale. Nel 2020 e nel 2021 si evidenziava una contrazione di acquisti da parte di investitori over 65, mentre nel 2022 la percentuale torna a crescere attestandosi al 14%.

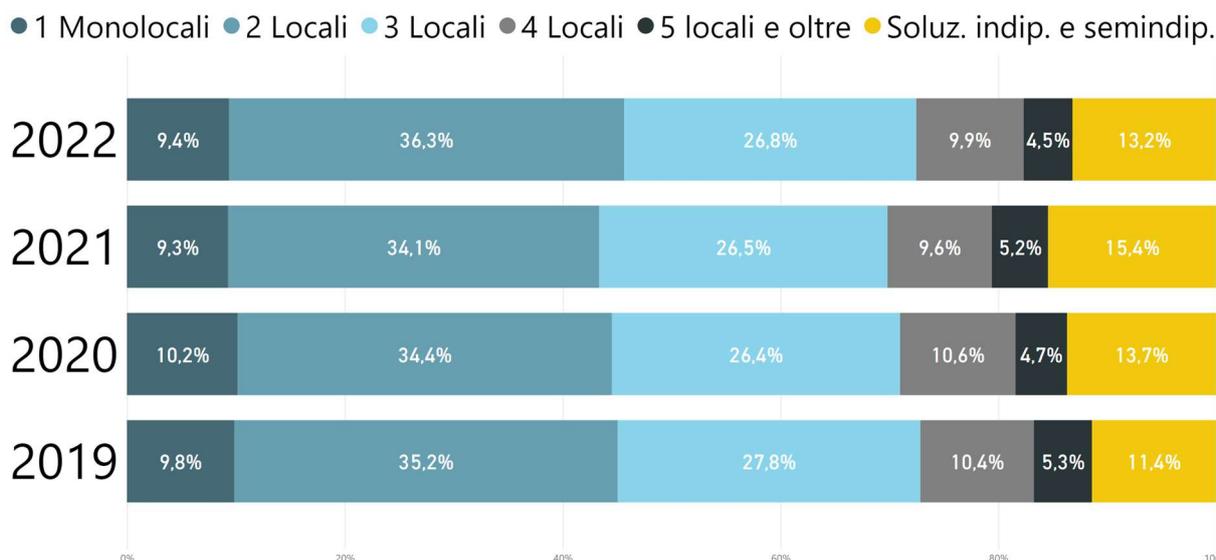
Età investitore - Italia



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Anche nel 2022 la tipologia più compravenduta per investimento rimane il bilocale con il 36,3% delle scelte, a seguire il trilocale che arriva al 26,8%. Percentuali simili si registravano anche negli anni precedenti. Le soluzioni indipendenti e semindipendenti, dopo l'aumento di compravendite del 2021, tornano ai livelli del 2020 attestandosi al 13,2%.

Tipologie compravendute per investimento - Italia

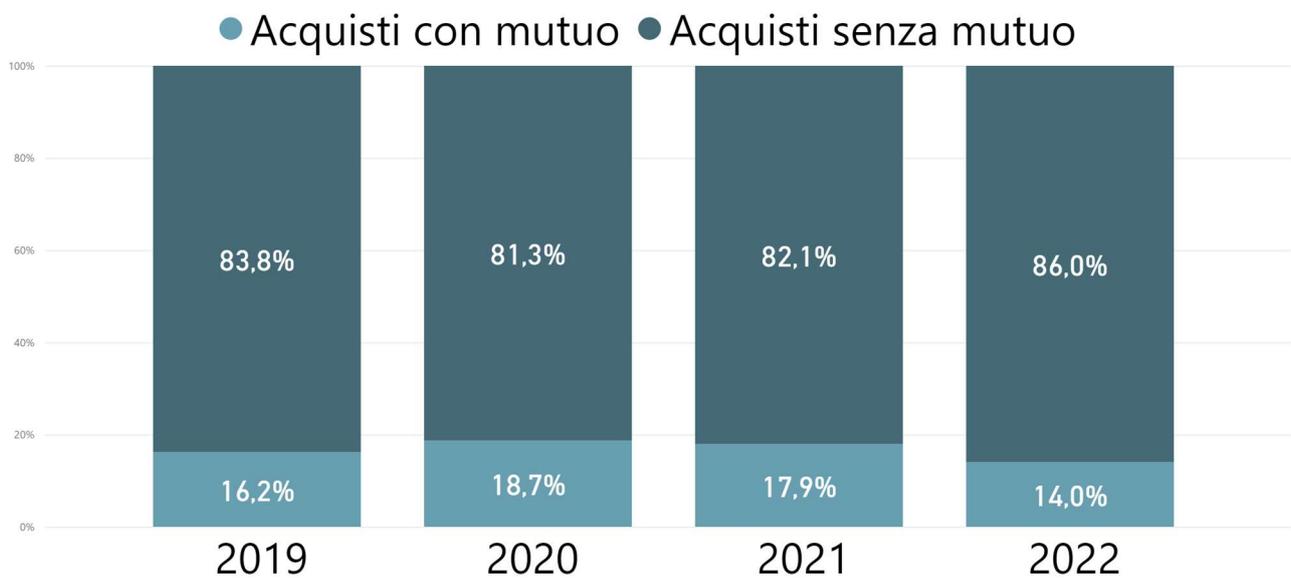


Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Ad acquistare per investimento sono prevalentemente coppie e famiglie che compongono il 71,2% sul totale degli acquirenti, mentre sono single il 28,8% degli investitori. Negli ultimi anni si evidenzia un progressivo aumento della percentuale di acquisti da parte di investitori single, che passano dal 25,8% del 2019 fino ad arrivare al 28,8% del 2022.

La maggior parte degli acquisti per investimento avviene in contanti (86,0%), mentre solo il 14,0% degli investitori ricorre al credito bancario. Nell'ultimo anno si assiste ad una ulteriore diminuzione della percentuale di acquisti con mutuo, infatti il progressivo aumento dei tassi di interesse spinge gli investitori a comprare senza l'ausilio degli istituti di credito.

Investitori e mutuo - Italia



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa