

## TECNOCASA: MERCATO IMMOBILIARE ALLA PROVA

### I prezzi rallentano la crescita, le locazioni corrono

“Il mercato immobiliare italiano, nella seconda parte del 2022, evidenzia ancora trend positivi - afferma **Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa** - sebbene inizino a sentirsi i primi segnali di cambiamento dovuti a una maggiore prudenza da parte dei potenziali acquirenti. Quest’ultima nasce **dall’aumento dei tassi di interesse, dalla crescita dei costi delle materie prime e dal clima di incertezza causato dal conflitto bellico** ancora in corso. Nonostante ciò, nel 2022, la casa conferma la sua capacità di attrarre i risparmiatori che intendono preservare i capitali dall’inflazione. I dati relativi alle compravendite realizzate dalle agenzie del Gruppo Tecnocasa evidenziano che, nella seconda parte del 2022, nel 74,8% dei casi è stata acquistata l’abitazione principale, nel 18,2% una casa per investimento (in aumento dal 16,5% dello stesso periodo del 2021). A dare una spinta in questo senso anche il ritorno importante dei turisti che ha rivitalizzato le locazioni brevi. A caratterizzare il mercato è soprattutto una carenza di offerta di immobili a fronte di una domanda comunque sostenuta, situazione questa che si sta protraendo ormai da diversi semestri.

#### Compravendite

I dati sulle compravendite emanati dall’Agenzia delle Entrate e relative al 2022 sono ancora positivi: **l’anno ha chiuso con 784.486 compravendite con un aumento del 4,8% rispetto al 2021**. I comuni capoluoghi chiudono con una crescita del 5,6%, quelli non capoluogo con 4,4%. Tra le città più dinamiche Bari (+25,3%) e Palermo (+11,4%).

#### Andamento dei prezzi

**I prezzi continuano a salire in tutte le realtà territoriali da noi considerate ma con meno vigore rispetto alla prima parte del 2022**. Se le grandi città hanno mantenuto lo stesso ritmo di crescita, i capoluoghi di provincia e l’hinterland delle grandi città segnalano una variazione positiva ma più contenuta. **Nelle dieci metropoli da noi esaminate si registra un aumento dei prezzi dell’1,8%. A guidare la crescita è Bologna (+5,5%), seguita da Bari (+3,0%) e da Milano (+2,5%)**. Il capoluogo lombardo che, nei due semestri precedente aveva trainato il mercato, sembra aver leggermente rallentato in questa seconda parte dell’anno pur confermandosi un mercato vivace e interessante. Cinque città su dieci tra quelle da noi esaminate, Bari, Firenze, Milano, Napoli e Verona, hanno evidenziato una crescita più contenuta rispetto al semestre precedente.

Grandi città	Il semestre 2022
BARI	+3,0%
BOLOGNA	+5,5%
FIRENZE	0,0%
GENOVA	+0,9%
MILANO	+2,5%
NAPOLI	+0,5%
PALERMO	+1,0%
ROMA	+0,9%
TORINO	+1,5%
VERONA	+1,9%

**L'analisi tra zone centrali, semicentrali e periferiche** rileva un andamento migliore per le zone semicentrali ma a Milano, Torino, Firenze e Genova sono le periferie ad avere avuto un miglior risultato. La ricerca di case a prezzi più contenuti sta portando i potenziali acquirenti verso le aree più periferiche di alcune grandi città dove spesso sono in corso interventi di riqualificazione.

**L'hinterland delle grandi città** chiude il semestre con un aumento dei prezzi dell'1,1% e, ancora una volta, spicca quello veronese grazie al traino delle località del lago di Garda. E' la ricerca di casa vacanza a spingere anche l'hinterland di Bari che comprende diverse località turistiche.

**I capoluoghi di provincia** registrano un aumento dei prezzi dello 0,6%, più contenuto rispetto a quanto era accaduto nella prima parte dell'anno dal momento che alcuni comuni sono ritornati in territorio negativo. Ancora una volta sono i capoluoghi del Sud Italia a crescere meno.

### Tempi di vendita

**I tempi di vendita sono ancora in diminuzione nelle grandi città e si portano a 104 giorni migliorando di 10 giorni rispetto allo stesso periodo del 2021.** Le città più veloci in questo semestre si confermano Bologna (50 giorni) e Milano (55 giorni). Le città in cui occorre più tempo per vendere una casa sono Genova (130 giorni) e Palermo (134 giorni). Nei capoluoghi di provincia occorrono 130 giorni, in diminuzione di 8 giorni rispetto a un anno fa mentre nell'hinterland ce ne vogliono 138 contro 144 giorni.

### Scontistica media

La scontistica media si porta al **7,9% in linea con quanto già emerso nei semestri scorsi**, indicando così un mercato ancora dinamico.

### Domanda e offerta

**La domanda abitativa è vivace nonostante il rialzo dei tassi di interesse.** Pur di soddisfare il desiderio di avere una casa si valutano soluzioni alternative in termini di metratura e posizione. Il timore di non riuscire a prevedere i costi e i tempi della ristrutturazione spinge a scegliere soluzioni in buono stato o ristrutturate oppure soluzioni di nuova costruzione. Queste ultime sono sempre più apprezzate soprattutto se consentono un importante risparmio energetico. Infatti, le quotazioni immobiliari delle nuove costruzioni sono aumentate del 2,0%. L'analisi della domanda immobiliare a gennaio 2023 evidenzia che, nelle grandi città, le richieste sono concentrate sul **trilocale che raccoglie il 40,5% delle preferenze**, a seguire il bilocale con il 24,7%. Si registra un aumento della concentrazione dei bilocali, determinato in parte dal ritorno degli investitori. Milano è l'unica grande città in cui il bilocale raccoglie la maggioranza delle richieste (47,9%).

Nei capoluoghi di regione prevale il trilocale (53,6%).

**L'offerta continua a diminuire**, c'è bassa disponibilità di immobili sul mercato. Tra le motivazioni la velocità di vendita ma anche il timore dell'inflazione che trattiene dall'alienazione se non si ha necessità di avere liquidità o di cambiare casa.

### Locazioni

**Il mercato della locazione accelera** ancora e, nella seconda parte del 2022, **i canoni sono sensibilmente in aumento (+3,9% per i monolocali, +4,2% per i bilocali, +4% i trilocali).** La **variazione percentuale più significativa la mette a segno Milano** (+6,4% per i monolocali, +6,8% per i bilocali e +6,5% per i trilocali). La motivazione è una domanda elevata, spinta anche di chi non riesce ad acquistare, e un'offerta in diminuzione. Cresce, infatti, la preferenza per gli affitti turistici



che, oltre a garantire rendimenti superiori all'affitto residenziale, offrono una maggiore certezza di rientrare in possesso dell'immobile. L'aumento generale del costo della vita e i timori per l'occupazione rendono i proprietari più timorosi e anche più selettivi, ragioni per cui, rispetto a un anno fa, si fa sempre più ricorso ai contratti a canone transitorio e concordato.

### Previsioni

**L'aumento dei tassi di interesse, l'incertezza ancora presente, l'inflazione elevata ci fanno propendere per un ridimensionamento dei volumi di compravendite** che chiuderanno il 2023 intorno a 680-700 mila. Si iniziano, infatti, a riscontrare le prime difficoltà in chi ha una disponibilità di spesa più contenuta e che, per questo motivo, decide di rinunciare all'acquisto e di optare per la locazione. **Non vediamo al momento un ridimensionamento dei prezzi che saliranno, tra +1% e +3%, anche nel 2023".**