

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".**