

MERCATO IMMOBILIARE ITALIA. PICCOLI CENTRI URBANI

Le città a misura d'uomo registrano incrementi e tempi di vendita più veloci

Le analisi condotte dall'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa evidenziano ancora trend positivi per il mercato immobiliare italiano, nella seconda parte del 2022, nonostante i primi segnali di cambiamento dovuti a una maggiore prudenza da parte dei potenziali acquirenti. La casa conferma, in ogni caso, la sua capacità di attrarre i risparmiatori che intendono preservare i capitali dall'inflazione. Nella seconda parte del 2022 si è consolidato un ritorno all'investimento; a dare una spinta in questo senso anche il ritorno importante dei turisti che ha rivitalizzato le locazioni brevi. Nel secondo semestre del 2022 i prezzi delle case nei capoluoghi di provincia hanno messo a segno una crescita dello 0,6%, leggermente più contenuta rispetto a quanto avvenuto nella prima parte dell'anno. Le grandi città hanno chiuso con un aumento dell'1,8% mentre l'hinterland delle grandi città ha chiuso con una crescita dell'1,1%. Tra i capoluoghi di provincia si segnalano alcune realtà decisamente positive. Infatti, c'è ancora un **apprezzamento dei capoluoghi a misura d'uomo e con una buona qualità di vita (aree verdi, servizi per le famiglie, vicinanza alle metropoli)**.

VARIAZIONE PREZZI IMMOBILIARI Isem22 su Isem21

Teramo	+6,9%
Parma	+5,5%
Brescia	+5,0%
Monza	+4,7%
Reggio Emilia	+4,3%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Tra le realtà di piccole dimensioni più interessanti, dal punto di vista della variazione dei prezzi, l'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa segnala **Teramo**, che vanta anche l'università e, per questo motivo, **è oggetto di investimento per mettere a reddito o di acquisti da parte di genitori di studenti universitari**.

Nei primi cinque posti della classifica stilata da Tecnocasa ci sono ben due capoluoghi dell'Emilia-Romagna, **Parma e Reggio Emilia**, spesso citate tra le città in cui la qualità di vita è migliore. Anche in questo caso parliamo di due realtà universitarie con una buona componente di investimento. A Reggio poi sono anche in corso interventi di *riqualificazione e miglioramento della cittadina*.

Rispetto a un anno fa, alcune realtà hanno confermato avere un buon andamento, **Monza** è una di queste la cui crescita resiste. La cittadina brianzola ha dalla sua parte la vicinanza a Milano tanto che dal capoluogo lombardo si trasferiscono nella cittadina brianzola che in futuro potrà beneficiare anche della metropolitana e di numerosi progetti di riqualificazione in corso.

Tempi di vendita

Un altro indice interessante per capire qual è lo stato di salute del mercato immobiliare sono i tempi di vendita, ovvero quanto tempo occorre per collocare con successo la casa sul mercato. I tempi di vendita diminuiscono in tutte le realtà territoriali. Ancora una volta il mercato immobiliare si dimostra veloce e dinamico come c'era da aspettarsi alla luce della domanda vivace e dell'offerta in diminuzione. Nelle grandi città si è arrivati a 104 giorni, minimo storico toccato negli ultimi dieci anni. Nei capoluoghi di provincia chi decide di vendere casa deve mettere in conto mediamente 130 giorni, meno di quanti ne avrebbe impiegati un anno fa, quando ne occorrevano 138. C'è stata quindi



una contrazione di 8 giorni che ha fatto in modo che anche nei capoluoghi di provincia si raggiungessero i livelli minimi degli ultimi dieci anni.

La cittadina con i tempi più brevi è Pisa con 68 giorni. Seguono Vicenza con 73 giorni, Modena con 79. Cagliari e Parma con 89 giorni. In coda Livorno con 91 giorni.

TEMPI DI VENDITA (espressi in giorni)

Pisa	68
Vicenza	73
Modena	79
Cagliari, Parma	89
Livorno, Trento	91

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa