

## IL MERCATO IMMOBILIARE RALLENTA LA SUA CORSA: RIGENERARE PER RESTITUIRE FIDUCIA

La prima parte del 2023 restituisce un **mercato immobiliare in sensibile rallentamento**, con conseguente frenata delle compravendite e della crescita dei prezzi e dei canoni di locazione. I continui ritocchi ai tassi di interesse messi in campo dalla Bce hanno notevolmente ridimensionato il trend rialzista che aveva caratterizzato il mercato post pandemia. Penalizzato in particolare chi ha necessità di acquistare con mutuo. Si aggiunge poi un generale clima di incertezza da cui scaturiscono comportamenti più prudenti da parte dei potenziali acquirenti. Non accennano invece a diminuire i **piccoli investitori che, secondo i nostri dati, sono in aumento, spinti soprattutto dalla volontà di proteggere il capitale e di praticare gli affitti brevi**, complici gli importanti flussi turistici che stanno interessando il nostro Paese. I dati, relativi alle compravendite realizzate dalle agenzie del Gruppo Tecnocasa, evidenziano infatti un aumento della percentuale di chi acquista per investimento da 16,8% a 19,6% a livello nazionale.

### VOLUMI DELLE COMPRACVENDITE

**Nel primo semestre del 2023 le compravendite residenziali in Italia sono state 350.855 con un decremento del 12,5% rispetto allo stesso periodo del 2022.** I comuni capoluogo hanno registrato una contrazione leggermente superiore (-14,0%) rispetto ai comuni non capoluogo (-11,7%). Le metropoli hanno visto gli scambi scendere del 14,9%. Tra le grandi città le riduzioni più importanti dei volumi si registrano a Bologna (-23,3%), Bari (-22,0%) e Milano (-20,0%).

### PREZZI

**I prezzi delle case hanno rallentato la crescita in questa prima parte del 2023, in particolare nelle grandi città che registrano un +0,6%.** Si nota il ritorno in territorio negativo di Genova (-1,0%) e Firenze (-0,9%) ma anche il forte rallentamento sperimentato da Milano (+0,2%) e Bologna (+0,1%) che, nei semestri precedenti, avevano avuto rialzi importanti dei valori. La crescita più elevata (+1,9%) la mette a segno Napoli. La Capitale chiude il semestre con +0,7%. **I valori dell'hinterland delle metropoli chiudono la prima parte del 2023 con una crescita dello 0,6%.** Particolarmente brillante il trend dei prezzi in provincia di Palermo e di Verona, entrambi trascinati dalle località turistiche di mare e di lago. I capoluoghi di provincia registrano un aumento dei prezzi dello 0,4%, in particolare per l'andamento delle città del centro Italia. Anche i prezzi delle nuove costruzioni, pur essendo in rialzo, crescono meno rispetto ai precedenti semestri (+0,6%). L'aumento dei costi di costruzione ha rallentato anche questo segmento di mercato.

### TEMPI DI VENDITA

I tempi di vendita, a giugno 2023, non hanno messo in evidenza grandi variazioni a livello generale anche se ci sono segnali di aumento in alcune città, soprattutto laddove i prezzi degli immobili sono saliti in modo importante negli ultimi semestri. **Nelle grandi città si è arrivati a 105 giorni, con un miglioramento di 3 giorni rispetto a un anno fa (108 giorni).** Ancora una volta Bologna e Milano si confermano le città più veloci, rispettivamente con 56 e 68 giorni, con Milano che peggiora rispetto a un anno fa (era a 52 giorni). Tempi più lunghi anche per Palermo che passa da 132 a 136 giorni confermandosi, anche in questo semestre, la città dove occorre più tempo per vendere un immobile. **Nell'hinterland delle metropoli occorrono 139 giorni**, con una velocizzazione delle transazioni di 9 giorni. **Nei capoluoghi di provincia chi decide di vendere casa deve mettere in conto mediamente**

**129 giorni**, decisamente meno di quanti ne avrebbe impiegati un anno fa quando ne occorrevano 134.

#### DOMANDA, DISPONIBILITA' DI SPESA E OFFERTA

**La domanda nelle grandi città, a luglio 2023, appare oggi concentrata prevalentemente sul trilocale che raccoglie il 40,0% delle richieste.** A seguire il bilocale con il 25,1% e il quattro locali con il 22,7%. Avanza il bilocale che diventa la seconda tipologia più richiesta a conferma, in parte, del ritorno degli investitori che, in genere, scelgono questa tipologia. Diminuisce la concentrazione della domanda sui tagli più ampi, come conseguenza dell'aumento dei prezzi e dell'esaurirsi della spinta alla ricerca di abitazioni più ampie che era scaturita dalla pandemia. Il trend si conferma ormai da tre semestri. **La disponibilità di spesa è maggiormente concentrata nella fascia di spesa più bassa, quella fino a 119 mila € con il 25,3%.** Nella prima parte del 2023 la nostra rete evidenzia una **carezza di offerta abitativa anche se in alcune città si segnalano i primi cambiamenti.** Il trilocale è la tipologia maggiormente presente sul mercato, concentrando il 33,6% dell'offerta. Segue il quattro locali con 25,5% e, infine, il bilocale con il 20,9%. Le reti del Gruppo Tecnocasa hanno evidenziato che chi cerca casa si sta orientando su soluzioni in buono stato che non necessitano di interventi di ristrutturazione o sulle case di nuova costruzione laddove la capacità di spesa lo consente.

#### SCONTO MEDIO

**Lo scenario appena descritto per le tempistiche di vendita ha inciso anche sulla scontistica media applicata che, rispetto a un anno fa, ha registrato un aumento portandosi a -8,1%.** Si amplia quindi la forbice tra quanto richiesto dalla proprietà e il prezzo finale di compravendita. Il dato conferma la fase di transizione del mercato che, da un periodo di euforia, è entrato in uno di maggiore riflessione.

#### MERCATO DELLE LOCAZIONI

Il mercato delle locazioni, dopo il brusco calo dei valori che si era verificato nel 2020, ha recuperato immediatamente dopo la caduta delle restrizioni. **I canoni di locazione hanno continuato a crescere a ritmo sostenuto ma, nella prima parte del 2023, si assiste anche in questo segmento di mercato a un rallentamento:** +3,4% per i monolocali, +3,0% per i bilocali e +3,2% per i trilocali. Milano si conferma la città con i canoni di locazione mensili più elevati (775 € per un monolocale, 1068 € per un bilocale e 1453 € per un trilocale), Verona quella in cui i canoni sono cresciuti mediamente di più nella prima parte del 2023 (+4,4% per i monolocali, +3,6% per i bilocali, +3,9% per i trilocali). I tempi di locazione si sono portati a 36 giorni.

#### PREVISIONI

Il rallentamento della crescita dell'economia italiana, il rialzo dei tassi operato a settembre dalla Bce, la fiducia di imprese e famiglie non ancora del tutto consolidata e il sentiment delle agenzie del Gruppo Tecnocasa che conferma che c'è desiderio di acquisto, ma che cresce la prudenza tra i potenziali acquirenti, ci hanno portato a rivedere le **previsioni sui prezzi degli immobili che, per fine 2023, cresceranno non oltre il 2%. I volumi di compravendite sono attesi intorno a 680 mila.**

Il mercato immobiliare, mai come in questi anni, ci ha abituato a cambiamenti veloci, che chiedono risposte altrettanto veloci a nuove esigenze e modalità di vita. Una delle strade è sicuramente la **rigenerazione che non deve però limitarsi a restituire a nuova vita un territorio, un immobile ma a creare anche senso di appartenenza, inclusione, crescita.**

*Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa*