

## IL MERCATO IMMOBILIARE RALLENTA LA SUA CORSA

### Tecnocasa: prezzi in lieve crescita +0,6%

“La prima parte del 2023 - afferma *Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa* - 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”.

#### 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%.

Variazione percentuale dei prezzi Isem23 rispetto IIsem22

I SEMESTRE 2023	
NAPOLI	1,9
BARI	1,8
VERONA	1,6
ROMA	0,7
TORINO	0,6
PALERMO	0,5
MILANO	0,2
BOLOGNA	0,1
FIRENZE	-0,9
GENOVA	-1,0
<b>MEDIA</b>	<b>0,6</b>

**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.

## COMPRAVENDITE

**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%).



## 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.

## 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.**