



# OSSERVATORIO IMMOBILIARE

DUEMILAVENTITRE

# IL MERCATO IMMOBILIARE RALLENTA LA SUA CORSA

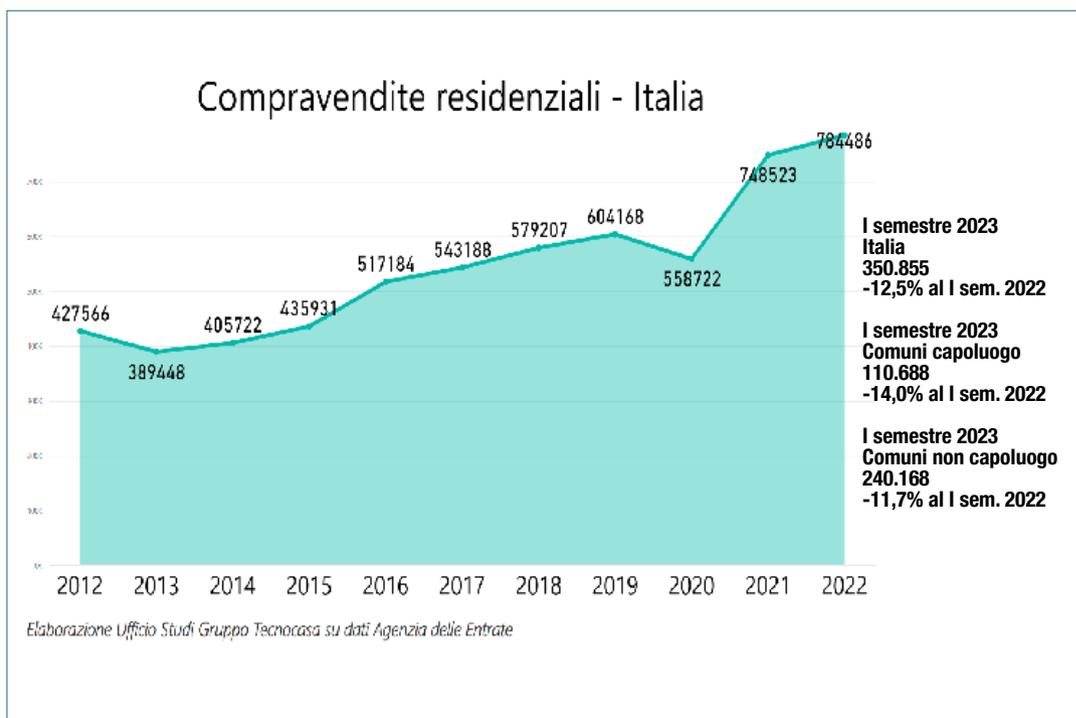
“La prima parte del 2023 restituisce un **mercato immobiliare in sensibile rallentamento**, con conseguente frenata delle compravendite e della crescita dei prezzi e dei canoni di locazione. I continui ritocchi ai tassi di interesse messi in campo dalla Bce hanno notevolmente ridimensionato il trend rialzista che aveva caratterizzato il mercato post pandemia. Penalizzato in parti-

colare 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”.

## 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%).



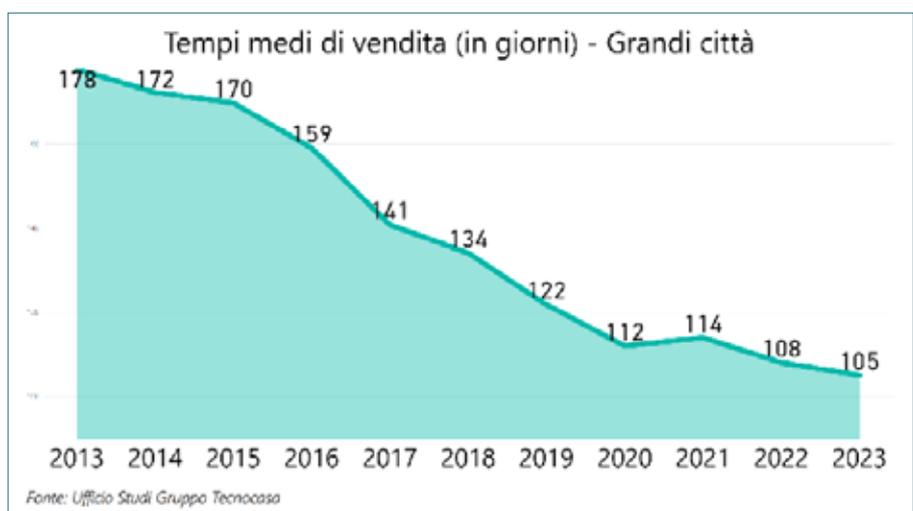
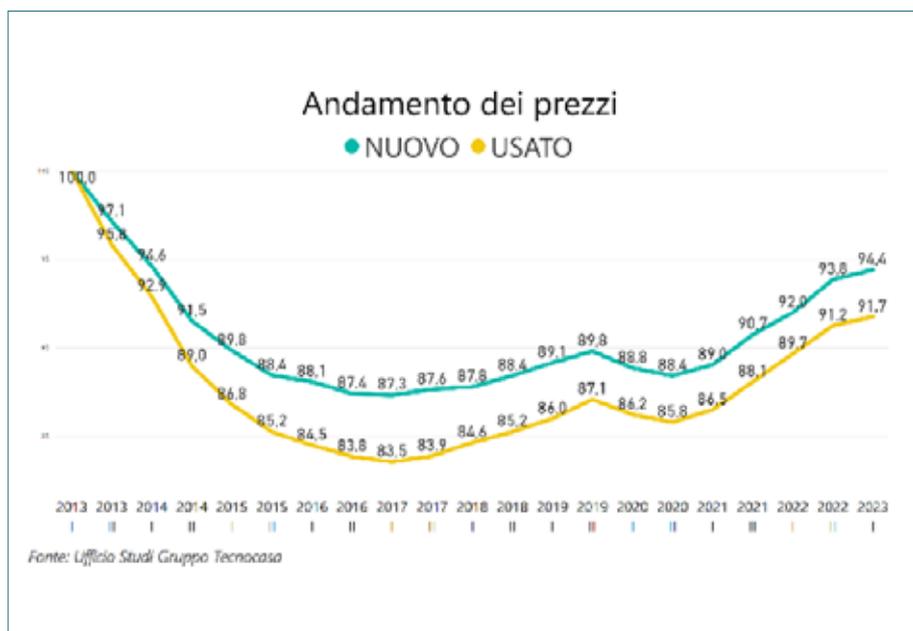
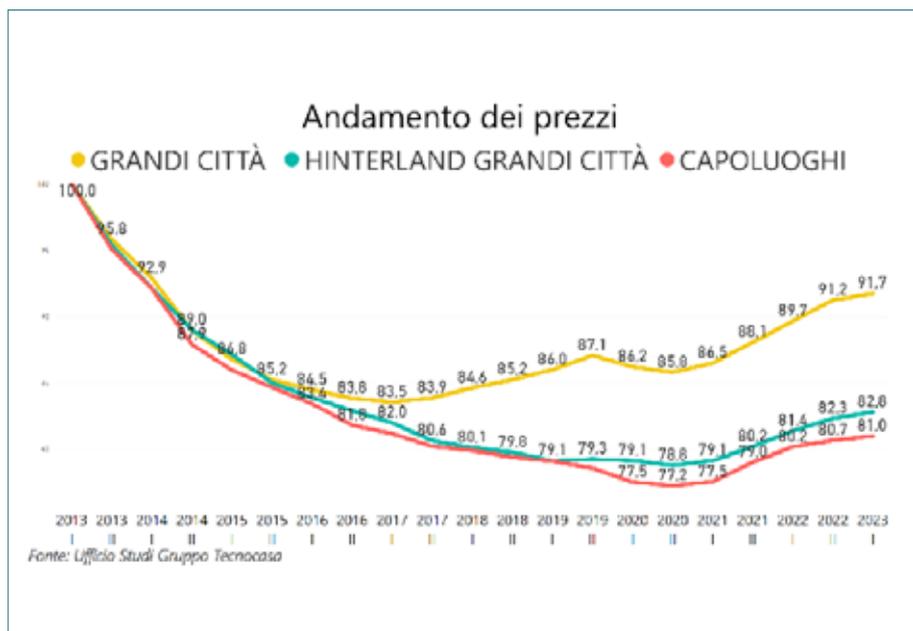
**Prezzi**

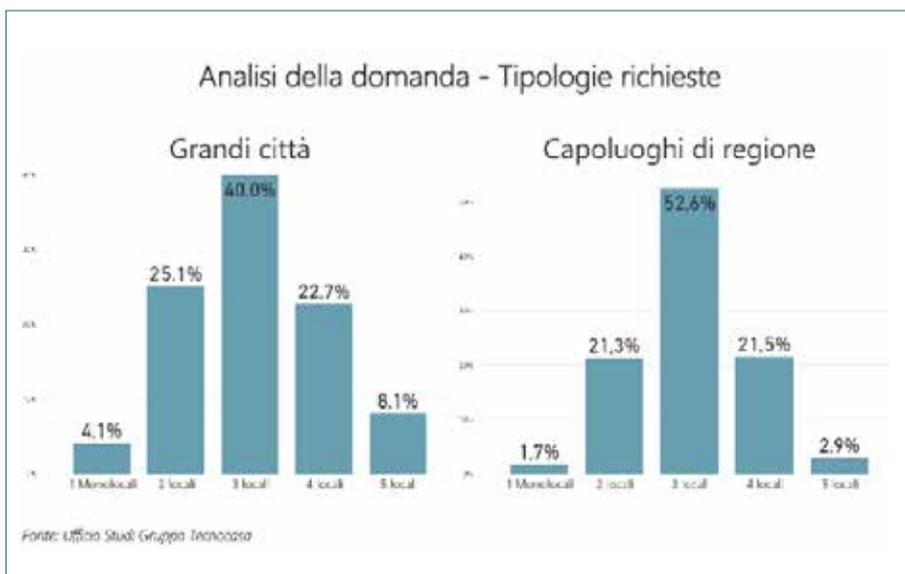
**I prezzi delle case hanno rallentato la crescita in questa prima parte del 2023, in particolare nelle grandi città che registrano un +0,6%.** Si nota il ritorno in territorio negativo di Genova (-1,0%) e Firenze (-0,9%) ma anche il forte rallentamento sperimentato da Milano (+0,2%) e Bologna (+0,1) 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.

**Mercato delle locazioni**

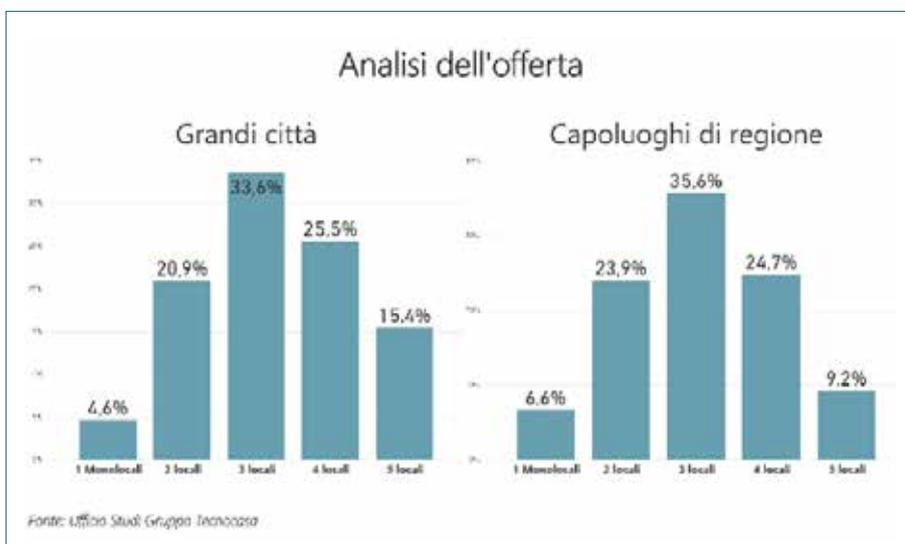
Il mercato delle locazioni, dopo il brusco calo dei valori che si era verificato nel 2020 a causa della pandemia, ha recuperato immediatamente dopo la caduta delle restrizioni. I canoni di locazione hanno continuato a crescere a ritmo sostenuto ma, nella prima parte del 2023, si assiste anche in questo 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 monocale, 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.





### Domanda, disponibilità 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

### 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.**

Casa nuova?  
*trovata!*

