

## COMPRAVENDITE, PREZZI E MUTUI

### Il mercato negli ultimi 10 anni analizzato da Tecnocasa

“Il 2023 ha chiuso con 709.591 mila compravendite. Siamo lontani dai picchi massimi degli anni del boom - afferma **Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa** - quando si toccarono 869.308 compravendite ma lo siamo anche dai picchi minimi del 2013, quando il mercato chiuse con 389.448 transazioni. Ed è proprio dal 2013 che partiamo per capire come il mercato si è mosso e cosa lo ha caratterizzato negli ultimi anni”.

“Il mercato creditizio italiano - aggiunge **Renato Landoni, Presidente di Kiron Partner S.p.A.** - ha mostrato una notevole capacità di adattamento e resilienza di fronte a sfide economiche significative e ai cambiamenti globali. Ne è una dimostrazione la crescita complessiva che negli ultimi dieci anni ha caratterizzato le erogazioni di mutui alle famiglie per l’acquisto dell’abitazione. Le politiche monetarie favorevoli, insieme alla risposta degli istituti di credito e alle dinamiche di mercato, hanno giocato un ruolo cruciale nel sostenere la domanda di mutui che è sempre stata robusta e influenzata ciclicamente solo dal mercato della surroga. Invece, la domanda di mutui per acquisto è sempre stata costante e solo in parte condizionata dalle dinamiche dei tassi, a conferma che l’acquisto immobiliare è un caposaldo della strategia di investimento degli italiani. La domanda è in costante aumento e la riduzione dei tassi di interesse in atto ormai da alcuni mesi rappresenta una buona opportunità per le famiglie. È probabile che la BCE intervenga ancora nei prossimi mesi riducendo ulteriormente i tassi di riferimento”.

**2013** si raggiunge il **picco minimo di transazioni con 389.448, si ritorna ai livelli degli anni '80**, i prezzi sono ancora in caduta (-8,7%) ma meno di quanto si era registrato nel 2012, l’anno più difficile in cui il calo dei prezzi fu del 10,2% in seguito a una difficile congiuntura economica del paese e una restrizione dell’erogazione del credito. I tempi di vendita sono lunghi, 178 giorni. Verso la fine del 2013 iniziano ad esserci i primi segnali di ripresa della domanda di finanziamento da parte delle famiglie che, nonostante il trend non brillante di consumi e mercato del lavoro, sembrano riprendere fiducia.

**2014:** i mutui ripartono, la domanda di credito delle famiglie è in salita **e la Bce immette liquidità sui mercati finanziari attraverso il Quantitative Easing**. Riparte la fiducia delle imprese e dei consumatori. Tutto questo determina un aumento della domanda immobiliare che diventa nel frattempo più selettiva. Aumentano le transazioni, mentre i prezzi ancora non decollano e chiudono con -7,2%.

**2015:** la domanda immobiliare continua a crescere, le transazioni anche e i tempi di vendita iniziano a contrarsi, segno che **il mercato si sta avviando verso una nuova fase**. Tutto ciò ancora non si trasferisce sui prezzi che continuano a diminuire ma meno che in passato (-4,2%). Questo grazie al mercato del credito che registra una domanda in forte aumento anche grazie a tassi molto bassi (negativi gli indici sui tassi variabili). Tassi storicamente ai minimi e prezzi degli immobili convenienti sono una miscela che innesca una fase di ripresa del mercato.

**2016:** **i volumi di compravendite fanno un balzo in avanti e crescono del 18,6%** supportati dalla ripresa del mercato creditizio: le erogazioni, infatti, aumentano del 20,6% nel 2016. I prezzi vanno verso la stabilità e chiudono l’anno con una riduzione del -1,6%.

**2017:** il mercato sembra ormai aver imboccato il percorso di fuoriuscita dalla crisi immobiliare. La **domanda immobiliare si riprende**, gli investitori tornano sul mercato, i tempi di vendita si riducono (141 gg). Il mercato del credito continua a dare segnali positivi anche se si intravedono i primi rallentamenti con volumi in linea con gli anni precedenti. Le compravendite sono ancora in crescita e chiudono a quota 543.188. I prezzi restano stabili.

**2018: il trend positivo del mercato immobiliare continua:** le compravendite sono in aumento e l'anno chiude con 579.207 transazioni. Il mercato del credito continua a dare segnali positivi e nel 2018, la ripresa si conferma con i prezzi che riprendono a crescere e segnano un +1,6%.

**2019:** il mercato immobiliare conferma l'andamento positivo. Le **compravendite continuano a crescere: 604.168**. Il mercato del credito, ormai da alcuni anni, continua a dare segnali positivi anche se nella prima parte del 2019 c'è stata una leggera frenata delle erogazioni. I prezzi chiudono con +2,2%.

**2020: il mercato apre in modo positivo ma la pandemia a marzo mette il mondo e il mercato immobiliare in stand by.** La chiusura forzata in casa però porta ad una maggiore consapevolezza della propria abitazione con la conseguenza che, subito dopo la fine del lock down, la richiesta di abitazioni riprende. Le caratteristiche richieste iniziano a modificarsi con la ricerca di abitazioni dotate di spazi esterni e spazi più ampi. Gli investitori si fermano, soprattutto coloro che puntavano sul segmento turistico e degli affitti brevi alla luce del calo dei flussi turistici. Si chiude con 558.722 scambi. I **prezzi subiscono una battuta d'arresto (-1,5%) a parte Milano, Verona e Bari** che continuano a segnare ancora una lieve ripresa dei valori. **In crescita l'andamento dell'erogato nazionale relativo al 2020 che, nonostante il periodo di pandemia, raggiunge i 50,5 miliardi di euro** con una variazione del +5,2% rispetto al 2019.

**2021:** nel 2021 le compravendite, sulla spinta euforica del post Covid, **toccano il picco di 749.377**, i **prezzi crescono del 2,6%**. Il mercato immobiliare vivace e in rapida ripresa, come testimoniano sia i dati sui volumi scambiati sia quelli sui prezzi. La domanda abitativa, esplosa dopo il primo lockdown, non ha accennato flessioni e ha continuato a crescere trascinata dalla volontà di acquistare casa e dalla spinta del mercato del credito, mai così conveniente. **Il 2021 si chiude con 61.611 mld di euro di mutui erogati**, con un margine di crescita rispetto al 2020 di circa 11 mld di euro (+22%). Gli istituti, alla luce della forte liquidità di cui dispongono, hanno continuato ad erogare credito alle famiglie, ponendo particolare attenzione alla qualità del credito concesso. Hanno funzionato le agevolazioni a beneficio dei giovani previste nel PNRR.

**2022:** scoppia il conflitto in Ucraina, con tutte le conseguenze che questo comporterà a livello economico: con inflazione in crescita e tassi in aumento per contrastarla. Proprio la paura dell'inflazione porta gli investitori sul mattone, molti dei quali lo faranno con l'obiettivo di praticare gli short rent alla luce dei forti flussi turistici che tornano nel Paese. Il 2022 chiude con compravendite record, 785.382, i prezzi crescono del 3,6%. Lato creditizio il 2022 si chiude con 55,3 miliardi di euro di mutui erogati, con un calo rispetto al 2021 del -9,2% pari a un controvalore in termini di volumi di -5,6 miliardi di euro.

**2023:** i tassi dei mutui elevati, la maggiore attenzione degli istituti di credito all'erogazione riduce la platea di chi può acquistare casa. Le compravendite chiudono a 709.591. I prezzi sono ancora in leggero aumento dal momento che l'offerta abitativa è ancora bassa: +0,7%. Resta alta l'attenzione alle nuove costruzioni e all'efficienza energetica che porta a un maggiore repricing sulle soluzioni usate.