

OPPORTUNITA' E SFIDE NEL MERCATO IMMOBILIARE

Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Il primo semestre del 2024 ci restituisce un mercato immobiliare nuovamente in moto, dopo la frenata registrata nel 2023, anno in cui le transazioni avevano avuto un'importante battuta d'arresto. I ribassi dei tassi operati dalla Bce hanno spinto i potenziali acquirenti ad affacciarsi sul mercato con rinnovata fiducia. Questi ultimi sono più decisi e, soprattutto, sempre più sensibili verso tematiche come il risparmio energetico. Il mercato continua a soffrire di un'offerta limitata, spesso di bassa qualità, anche a causa di uno sviluppo edilizio che non tiene il passo della domanda. Si conferma, in questa prima parte del 2024, l'interesse per l'investimento immobiliare ma, in alcune città si segnala un ridimensionamento, in particolare degli acquisti da destinare agli affitti brevi.

Compravendite

Nel periodo considerato **le compravendite residenziali in Italia sono state 341.094, in ribasso del 2,8% rispetto allo stesso semestre del 2023**. Nelle città capoluogo la contrazione dei volumi è stata del 3,8%, in quelle non capoluogo del 2,3%. Si conferma quindi, anche in questo semestre, un trend migliore per queste ultime, attribuibile in particolare ai prezzi più accessibili. È importante sottolineare il buon risultato del secondo trimestre del 2024, che ha visto una ripresa delle transazioni pari a +1,2%, con un maggior dinamismo delle compravendite supportate da mutuo.

Prezzi

Le **grandi città chiudono con un aumento dei prezzi dello 0,9%, ad eccezione di Palermo con -0,4%, il risultato migliore spetta a Firenze con +3,2%. Milano registra un +1,3%, la capitale chiude con +0,6%.**

L'hinterland delle grandi città e i capoluoghi di provincia chiudono con +1,0%. Bene i comuni della provincia di Bari e Palermo. Rallenta la crescita dei prezzi nell'hinterland di Milano che continua comunque ad attrarre acquirenti residenti in città. Tra i capoluoghi i cui prezzi sono cresciuti più della media si segnalano Siracusa, Ferrara, La Spezia e L'Aquila.

Valori in ascesa anche per le abitazioni di nuova costruzione che chiudono con un aumento dell'1,1%. La sensibilità per il nuovo, cresciuta durante il lockdown, continua ad acuirsi sulla spinta del "Casa Green". In questo semestre la nostra rete ci ha segnalato un'attenzione crescente verso la certificazione energetica dell'immobile, spinta anche dai mutui green. Non sempre i potenziali acquirenti riescono ad accedere all'acquisto di una nuova costruzione, sulla quale incide ancora il peso importante dei costi di costruzione.

Tempi di vendita

I tempi di vendita **nelle grandi città**, a luglio 2024, **sono di 105 giorni**, confermando lo stesso dato di un anno fa. Ancora una volta Bologna e Milano sono le città in cui si vende più velocemente, con tempistiche rispettivamente di 68 e 81 giorni, anche se in aumento di 12 e 13 giorni rispetto a un anno fa. I tempi più lunghi si segnalano a Genova, 138 giorni, seguita da Palermo con 128 giorni.

Nelle realtà **dell'hinterland delle metropoli occorrono 146 giorni** contro i 139 giorni di un anno fa. I tempi di vendita più brevi si segnalano nell'hinterland di Firenze (116 giorni), che



migliora di 6 giorni. Seguono l'hinterland di Milano con 126 giorni, un dato sostanzialmente invariato rispetto a un anno fa (127 giorni).

Nei **capoluoghi di provincia** chi decide di vendere casa deve mettere in conto mediamente **131 giorni**, un dato in leggero aumento rispetto a un anno fa quando ne occorrevano 129.

Sconto medio

Lo **sconto medio non ha subito importanti variazioni e si è attestato all'8%**, percentuale su cui ormai si è stabilizzato da tre semestri. Le percentuali cambiano se si analizzano le diverse tipologie immobiliari. A seconda della vetustà dell'immobile si registra un ribasso maggiore per le tipologie usate (-8,1%): spesso necessitano di lavori di ristrutturazione, motivo per cui si tratta maggiormente il prezzo. Se si prendono in considerazione le classi energetiche dell'immobile, si va da un -4,7% per gli immobili in classe A a -8,7% per quelli in classe G.

Domanda, disponibilità di spesa e offerta

La **domanda immobiliare si concentra maggiormente sul trilocale che raccoglie il 40,2% delle richieste**. A seguire il bilocale con il 25,5% e il quattro locali con il 22,1%. Il trilocale, quindi, si conferma la tipologia più ricercata. Il bilocale è la tipologia più ricercata a Milano (46,6%), unica eccezione tra le grandi città. Anche in questo semestre la preferenza va agli immobili in buono stato.

La **disponibilità di spesa** nelle grandi città si concentra nella fascia più bassa, fino a 119 mila € (25,1%). **Milano e Roma**, anche alla luce dei prezzi più elevati, registrano una maggiore percentuale tra 250 e 349 mila €, entrambe con 24,9%.

Locazioni

I canoni di locazione continuano a crescere: +3,9% per i monolocali, +4,0% per i bilocali e +3,0% per i trilocali. La domanda di locazione tiene e continua a fare i conti con una importante carenza di offerta. I canoni sono in aumento in tutte le grandi città ma, in modo particolare, a Bari e Roma, città in cui i proprietari ricorrono spesso agli affitti brevi. Nel capoluogo romano l'attesa per il Giubileo sta acuendo il fenomeno. Rallenta la crescita dei canoni di locazione a Milano, città dove è più costoso prendere in affitto una casa.

Previsioni

Per il 2024 le prospettive dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa per il mercato immobiliare sono orientate su un leggero ribasso delle compravendite, che dovrebbero chiudere intorno a 690 mila scambi e su una crescita dei prezzi tra +1% e +3%. I ribassi dei tassi sono un'iniezione di fiducia per i potenziali acquirenti che, visti anche i livelli elevati raggiunti dai canoni di locazione, potrebbero spingersi verso l'acquisto. La sfida che rappresenta anche un'opportunità per il mercato immobiliare è perseguire la sostenibilità senza trascurare il riequilibrio sociale, in un contesto sempre più incerto e in veloce evoluzione.

