Gruppo Tecnocasa, le nuove rilevazioni dell'Osservatorio Immobiliare

Megliola: "Il mercato immobiliare torna a crescere. Segno positivo per prezzi, compravendite e canoni di locazioni"

Il mercato immobiliare, secondo le analisi dell'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa, chiude un 2024 con un'intonazione decisamente positiva, in particolare nel secondo semestre. La spinta arrivata dal mercato creditizio ha dato vigore alla domanda abitativa che si è riversata sul mercato in maniera decisa e concreta, nonostante le incertezze legate all'andamento dell'economia italiana. Secondo i dati del Gruppo Tecnocasa, infatti, gli scambi di abitazione principale sono in crescita, mentre riscontriamo una leggera contrazione della componente di investimento.

Volumi di compravendita
Il 2024 chiude con 719.578 transazioni, in aumento dell'1,3% rispetto a un anno fa, confermando dunque le aspettative di crescita. I comuni capoluogo chiudono con 224.275 compravendite e +1,3% rispetto al 2023, mentre i comuni non capoluogo passano da 489.096 a 495.303 compravendite, anch'essi in aumento dell'1,3%.

Prezzi
I prezzi delle case, nella seconda parte del 2024, sono cresciuti del 2,4%. Tutte le grandi città indicano segnali di aumento dei valori con il massimo raggiunto da Bari (+3,7%), seguito da Verona (+3,3%). L'aumento più contenuto lo ha messo a segno Genova (+0,3%). Milano chiude con +2,1%, Roma con +1,4%.
Nell'hinterland delle metropoli si segnala una crescita dell'1,4% con quello di Verona e Milano che mettono a segno l'aumento più significativo: +2,7% e +2,4%.
I capoluoghi di provincia registrano un aumento dei valori immobiliari del l'1,2%. I capoluoghi del centro segnalano un aumento del 2,1%, quelli del sud Italia dell'1,2% mentre nel nord Italia la crescita è dello 0,8%.
Crescono i prezzi delle nuove costruzioni, +2,4% nelle grandi città, + 1,8% nell'hinterland delle grandi città e +1,5% nei capoluoghi di provincia.

Tempi di vendita
I tempi di vendita, a gennaio 2025, si attestano intorno a 109 giorni nelle grandi città contro i 108 giorni di un anno fa. La città con tempi più brevi è Bologna (79 giorni), seguita da Milano (83 giorni) ma in entrambe si segnala un peggioramento rispetto a un anno fa. Genova si conferma la città che ha i tempi di vendita più lunghi (142 giorni).
Crescono i tempi di vendita nell'hinterland delle grandi città: sono pari a 142 giorni contro i 137 giorni di un anno fa.
Nei capoluoghi di provincia i tempi di vendita sono di 132 giorni contro i 131 giorni di un anno fa.

Sconto medio
Lo sconto medio praticato nel secondo semestre del 2024 è stato del -7,8%, in diminuzione rispetto a un anno fa, quando era pari al -8,3%. Il dato confermerebbe il dinamismo del mercato e la minore possibilità di negoziare in fase di trattativa.

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Domanda, disponibilità di spesa e offerta

L'analisi della domanda evidenzia, ancora una volta, una maggiore concentrazione di richieste sui trilocali (40,4%), seguiti dai bilocali (25,0%). Si segnala un aumento della concentrazione dal trilocale in su.

La disponibilità di spesa prevale nella fascia di spesa fino a 250 mila €. La domanda si orienta sempre più verso tipologie in buono stato, che non necessitano di una ristrutturazione importante; resta, infatti, il timore di lavori costosi e di tempi lunghi di realizzazione.

La rete evidenzia ancora una carenza di offerta abitativa**.** Il trilocale è la tipologia più presente sul mercato rappresentando il 33,9% dell'offerta.

Mercato delle locazioni

Il mercato delle locazioni continua la sua corsa: i canoni crescono anche in questa seconda parte del 2024 a causa della forte domanda di locazione e di una bassa offerta. Il 2024 chiude con uno dei tassi di crescita più elevati degli ultimi 20 anni. Nella seconda parte del 2024 i monolocali chiudono con +4,7%, i bilocali con +5,0% e i trilocali con +5,1%. Bari (+10,5%, +9,9% e +8,4%) e Torino (+5,7%; +4,9%; 4,7%) sono le città con gli incrementi più significativi. Anche a Roma i canoni di locazione sono in aumento (+4,8%, +5,2% e +5,0%).

Milano si conferma la città con i canoni di locazione mensili più elevati 832 € per un monolocale, 1160 € per un bilocale e 1565 € per un trilocale.

I tempi di locazione si sono portati a 31 giorni, contro i 35 giorni di un anno fa.

Analisi sociodemografica

L'analisi sociodemografica evidenzia che il 74,7% delle compravendite ha interessato l'abitazione principale e il 18,4% l'investimento. Quest'ultima percentuale è in leggero calo rispetto a un anno fa, quando era pari al 19,5%. Cresce chi acquista nella fascia di età fino a 44 anni. La tipologia più scambiata è il trilocale (33,8%).

In aumento la percentuale di chi va in affitto per motivi lavoro che passa da 26% a 28,7%.

I contratti a canone transitorio registrano un aumento da 32,7% a 33,4%.

Questi ultimi sono sempre più praticati dai proprietari che li preferiscono ai contratti di lunga durata.

Previsioni

Riteniamo che le compravendite nel 2025 non si allontaneranno dai volumi del 2024, salvo improvvisi e inattesi eventi, chiudendo intorno a 730 mila scambi.

I prezzi sono previsti ancora in leggero aumento nel 2025 (tra 0% e +2%).

Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa