

Colpo di coda del mercato immobiliare

I nuovi dati dell'Osservatorio Gruppo Tecnocasa

La seconda parte del 2020 registra un mercato immobiliare abbastanza stabile, pronto a ripartire ma trattenuto da incertezza e prudenza, conseguenze dell'alternanza dei periodi di lockdown in autunno e nei primi mesi del 2021. Nonostante questo, il mercato creditizio favorevole sta spingendo all'acquisto soprattutto sul segmento della prima casa. La ricerca di abitazioni più ampie o con spazi esterni, seppur attenuata rispetto al periodo immediatamente successivo al primo lockdown, continua ad essere presente.

La domanda per investimento appare ancora molto attenta. La casa è considerata comunque un valido impiego del capitale ma ponderare la scelta su cosa e dove acquistare è sempre più determinante.

Si confermano difficoltà in tutte quelle località o zone di città in cui, in passato, c'era stata una forte domanda di acquisto di immobili da destinare alla ricettività e in tutte quelle realtà in cui l'economia ed il mercato del lavoro iniziano ad evidenziare segnali di sofferenza che, a detta dei professionisti della nostra rete, non sarebbero ancora del tutto manifesti ed evidenti.

Compravendite

Le compravendite a livello nazionale, nel 2020, sono diminuite del 7,7% rispetto all'anno precedente portandosi a 557.926 (dati Agenzia delle Entrate), recuperando il calo drammatico che si era registrato nella prima parte dell'anno in piena pandemia. Come era nelle aspettative **i comuni non capoluogo hanno performato meglio rispetto ai capoluoghi**, chiudono rispettivamente con una contrazione degli scambi del 5,7% e dell'11,4%. Questo confermerebbe il crescente apprezzamento per le realtà più piccole, delineatosi dopo il lockdown. Nelle grandi città le compravendite sono diminuite maggiormente a Milano (-17,6%), decisamente meno a Bari (-8,8%). La capitale chiude con transazioni in decrescita del 10,0%.

Prezzi

Nel secondo semestre del 2020 i valori immobiliari hanno evidenziato un leggero ribasso nelle grandi città: -0,5%. Le realtà che hanno performato meglio sono state **Bari (+1,5%), Milano (+0,8%) e Verona (+0,2%)**. Ancora una volta sono le abitazioni di Genova a perdere maggiore valore: -2,6%.

Variazione percentuale dei prezzi Isem20 su Isem20

Bari	1,5%
Bologna	-0,5%
Firenze	-0,4%
Genova	-2,6%
Miano	0,8%
Napoli	-0,6%
Palermo	-1,4%
Roma	-0,9%
Torino	-1,0%
Verona	0,2%

I prezzi delle aree centrali sono diminuiti di più rispetto a quelle semicentrali e periferiche. Le motivazioni sono da ricercare in un calo dell'acquisto per investimento (che spesso si indirizzava verso le zone centrali). Le zone semicentrali e quelle periferiche hanno retto meglio, molto probabilmente perché hanno attirato le richieste di chi ha realizzato l'acquisto della prima casa o un acquisto migliorativo avendo a disposizione un budget più limitato.

I **capoluoghi di provincia** segnalano una contrazione dei valori dello 0,4% con diverse città i cui prezzi sono in recupero, in particolare quelle più a "misura d'uomo", con una buona qualità di servizi e, in generale, un'offerta immobiliare (soluzioni indipendenti o nuove costruzioni) in line con gli attuali desideri.

L'**hinterland delle grandi città** chiude con un ribasso dei valori dello 0,5%. Si segnala una buona performance dell'hinterland di Milano e di quello di Verona. Se nel primo caso ha inciso l'offerta immobiliare presente ed i prezzi più accessibili, nel secondo caso ha contribuito la presenza di molte località, turistiche e non, che hanno risposto all'esigenza di uno stile di vita più "slow".

Tempi di vendita

Il primo segnale che si mette in luce è un **leggero aumento delle tempistiche di vendita** nelle grandi città e nell'hinterland: si sono portati rispettivamente a 118gg e 157gg con una crescita, in confronto alla prima parte del 2020, di sei e tre giorni. Al contrario si registra un decremento di tre giorni nei capoluoghi di provincia (da 149 a 146 giorni). Le città più veloci si confermano Bologna con 57 giorni (stabile) e Milano con 60 giorni (in aumento di 4 giorni).

Domanda, disponibilità di spesa ed offerta

L'analisi della domanda conferma in vetta alle **preferenze il trilocale** con il 40,5% delle richieste, a seguire il quattro locali con il 24% delle preferenze. Si conferma l'**interesse per le soluzioni indipendenti e per quelle con spazi esterni**. Il bilocale prevale tra le richieste di Milano. L'analisi della disponibilità di spesa evidenzia un aumento nella fascia più bassa, inferiore a 120 mila €, a conferma di un minor capitale da destinare all'immobile, molto probabilmente per un atteggiamento prudentiale rispetto all'acquisto.

Le tipologie in buono stato sono quelle preferite dai potenziali acquirenti anche se gli incentivi per le ristrutturazioni ed il super bonus hanno dato una spinta alla domanda di immobili da ristrutturare. L'analisi dell'offerta evidenzia che la tipologia maggiormente presente sul mercato è il trilocale con il 32,9%, in aumento le percentuali di monolocali, trilocali e cinque locali.

Analisi socio-demografica

L'analisi delle compravendite realizzate attraverso le agenzie del Gruppo Tecnocasa evidenzia, nella seconda parte del 2020, il calo della percentuale delle compravendite per investimento (da 17,8% a 16,3%), l'incremento di quelle di casa vacanza passate da 6,1% a 7,2% e la sostanziale stabilità della componente di acquisto di prima casa. **Salgono la percentuale di acquisti di case indipendenti e semindipendenti** passate da 19,8% a 22,5% e **gli acquisti nella fascia più giovane di età grazie ai mutui più vantaggiosi**.

Mercato delle locazioni

La seconda parte del 2020 ha visto **diminuire ancora i canoni di locazione in seguito all'aumentata offerta e alla contrazione della domanda**: -1,4% per monolocali e bilocali e -1,3% i trilocali nelle grandi città. Spicca Milano dove i canoni di locazione hanno perso più che altrove: -6,2% i monolocali, -6,8% i bilocali e -6,5% i trilocali. Nei capoluoghi di provincia il fenomeno si è avvertito meno e i valori degli affitti sono in leggero aumento per i monolocali e i bilocali, rispettivamente +0,1% e +0,7%. E' confermata la contrazione di contratti stipulati per motivo di studio e lavoro mentre sono in aumento coloro che hanno scelto volutamente o per necessità l'affitto. La maggiore offerta ha portato numerosi inquilini a migliorare l'immobile in cui vivono. Cresce la percentuale dei contratti a canone concordato e transitorio.

Previsioni

Il 2021 potrebbe vedere un recupero delle transazioni in tutte le realtà (a livello nazionale tra 570 e 580 mila e prezzi ancora in diminuzione (tra -2% e 0%). Questi ultimi potrebbero recuperare nel 2022. Ma il punto cruciale da cui dipenderanno le sorti del mercato immobiliare sarà la tenuta dell'economia e dei posti di lavoro su cui, al momento, ancora non sono del tutto evidenti gli effetti della pandemia. Le incertezze ci sono ed è difficile fare i conti con l'emergenza sanitaria e le aspettative legate anche all'arrivo del vaccino, ma più volte il mercato immobiliare ci ha sorpreso grazie al desiderio di acquistare casa che sembra invece resistere nonostante tutto.

Fabiana Megliola Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa