

MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

Il mattone nel 2020 e nei primi mesi del 2021 analizzato da Tecnocasa

“Nel corso del 2020 il mercato immobiliare ha dato prova di grande recupero - afferma Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa - e ha superato di gran lunga le aspettative che si erano create subito dopo il lockdown. I dati sull’anno dell’Agenzia delle Entrate, infatti hanno confermato un recupero delle transazioni che chiudono con un ribasso del 7,6%, meno consistente di quello atteso. I primi tre mesi del 2021 hanno poi registrato un aumento dei volumi del 38,6% che ha interessato, in modo particolare, le realtà più piccole rispetto ai capoluoghi a conferma di un fenomeno che ha visto post pandemia un mercato più vivace proprio nelle città più a misura d’uomo”.

Questa la fotografia dello stato di salute del mattone italiano realizzata dall’Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa nei primi mesi del 2021 e per l’intero 2020.

Nel 2020 è aumentata la domanda di abitazioni indipendenti e semindipendenti, tendenza che si conferma anche nel 2021, grazie in parte alla spinta del superbonus, così come la domanda di **case con spazi esterni** e dalla metratura più ampia.

Tipologie compravendute - Italia

● 1 Monolocali ● 2 locali ● 3 locali ● 4 locali ● 5 locali e oltre ● Soluzioni indep. e semindip.



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Il mercato dei mutui decisamente favorevole consente di tentare l’acquisto migliorativo, ma bisognerà fare i conti con l’atteggiamento degli istituti di credito che pur propensi ad erogare si stanno muovendo con prudenza.

Sia il 2020 sia i primi mesi del 2021 segnalano una tenuta del segmento della prima casa e della casa vacanza ma una contrazione del segmento dell’investimento. Gli investitori, infatti, soprattutto nelle metropoli e se indirizzati verso gli affitti brevi, si sono fermati. Si stanno però attivando **piccoli risparmiatori** che considerano il mattone ancora una valida modalità di impiego del capitale, meno

volatile di altre forme di investimento e, soprattutto, in grado di essere un vero bene rifugio. E questo è un importante segnale di fiducia nel settore.

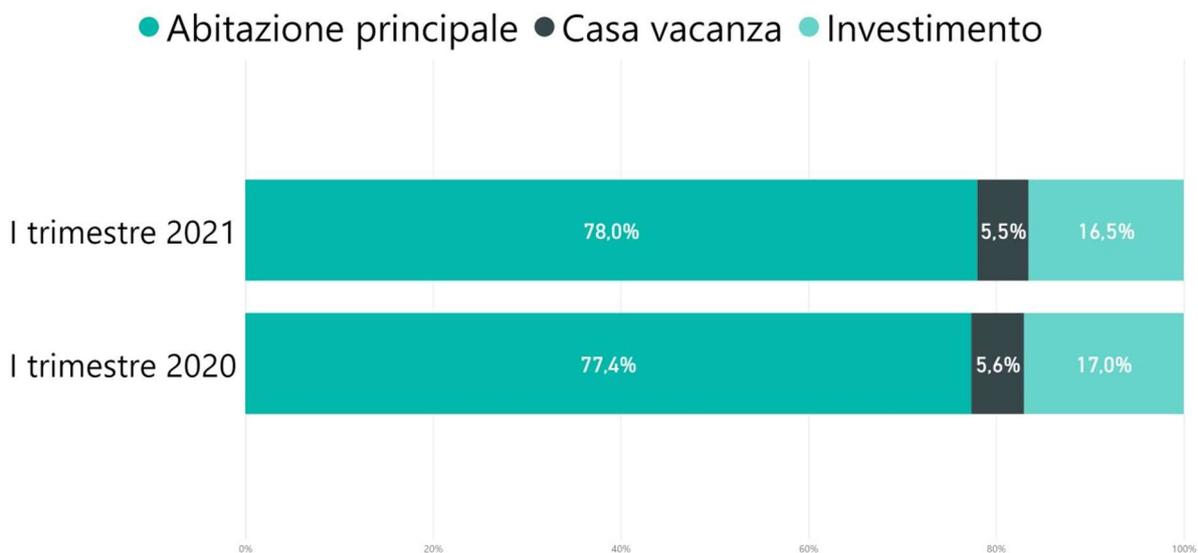
Il 2020 ha visto chiudere i prezzi degli immobili con -1,5% ma la prima parte del 2021 registra segnali di crescita in quasi tutte le grandi città, a cominciare da Milano che, insieme a Verona e Bari, avevano chiuso in positivo anche il 2020.

Un leggero recupero delle **quotazioni** interessa anche realtà più piccole che offrono una vita più a misura d'uomo. Alcune realtà dell'hinterland sembrano uscire a testa alta da questo periodo, soprattutto se ben collegate con le metropoli. Bene anche le periferie delle grandi città. Si conferma la rivalutazione degli immobili con spazi esterni.

Il mercato delle **locazioni** chiude il 2020 con canoni in ribasso (-1,6% il ribasso dei canoni di locazione dei monolocali, -2,2% il ribasso dei canoni di locazione dei bilocali e dei trilocali) in seguito all'incremento dell'offerta di immobili soprattutto nelle grandi città. La crescita dei canoni, dal secondo semestre del 2015, non si era mai arrestata a causa della diminuzione dell'offerta residenziale determinata dalla destinazione di molti immobili al segmento degli affitti brevi. Da giugno la nostra rete segnala un buon movimento di richieste di studenti universitari e di lavoratori fuori sede (la cui domanda è venuta meno nel lockdown) parzialmente richiamati dalle università e dalle aziende. Altro aspetto da valutare sarà un possibile aumento della domanda da parte di chi non dovesse più essere in grado di accedere al credito per le peggiorate condizioni economiche.

Il **segmento delle case vacanze**, che era stato colpito in pieno dalla pandemia anche solo per il periodo in cui questa è avvenuta ha lentamente visto un recupero, con diverse località di mare e montagna con locazioni sold out già a partire da gennaio. Anche sulla casa vacanza si registra un aumento delle preferenze per le soluzioni indipendenti così come una riscoperta di alcune località minori che consentono l'acquisto anche a chi ha budget più contenuti.

Motivo acquisto - Italia



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa