

undefined

Immobiliare, calo di oltre il 7% delle compravendite del 2023

Real estate

Dopo la crescita dei prezzi del 2022 (+3,1%) il mercato va verso la stabilizzazione

Dalle 78omila operazioni le compravendite sono stimate in forte calo

Paola Dezza

La cronaca è dominata dal caro-affitti, tema sotto i riflettori per via delle proteste degli studenti universitari sui canoni lievitati post Covid. Ma si allarga al caro-prezzi in alcune grandi città.

Saranno queste le tematiche dominanti per il futuro di un mercato che nel 2022 ha dato dimostrazione di una capacità di ripresa consistente, arrivando a oltre 78omila compravendite e disattendendo le aspettative di rallentamento.

Oggi però con i tassi di interesse decisamente alti rispetto a poco più di un anno fa, tanto da rendere le rate di un mutuo difficili da sostenere per molte famiglie, e la situazione di incertezza generale che domina i nostri giorni, il residenziale saprà mantenere l'appeal che ha sempre avuto per gli italiani?

«Il mercato abitativo nel 2022 ha continuato la ripresa, nonostante il calo che ha interessato il quarto trimestre, dovuto soprattutto alla rapida crescita dell'inflazione e al conseguente aumento dei tassi di interesse – racconta in un report recente Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari -. I primi segnali negativi manifestati sul finire dello scorso anno, lasciano presagire per il futuro il rischio di un rallentamento, se non addirittura un'inversione di tendenza». Inflazione e tassi elevati impongono comportamenti più cauti, volti a contenere i consumi e aumentare il tasso di risparmio. Anche l'accesso al credito diventa più difficoltoso, con condizioni di accesso peggiorate e banche che pongono limiti e controlli. E dato che in Italia almeno la metà delle compravendite vengono effettuate grazie al mutuo, è inevitabile che queste di-

I prezzi medi

Andamento dei prezzi medi nominali euro/mq nei principali capoluoghi italiani, settore residenziale.

AREA	2021	2022	2023(1)	2024(2)	VAR % 2023(1)/2022	AREA	2021	2022	2023(1)	2024(2)	VAR % 2023(1)/2022
BARI						NAPOLI					
CENTRO	3.050	3.150	3.300	3.460	4,8	CENTRO	6.850	6.980	7.300	7.750	4,6
SEMICENTRO	2.650	2.720	2.850	2.950	4,8	SEMICENTRO	3.100	3.180	3.300	3.450	3,8
PERIFERIA	1.650	1.650	1.700	1.740	3,0	PERIFERIA	2.300	2.350	2.420	2.500	3,0
BOLOGNA						ROMA					
CENTRO	4.450	4.600	4.900	5.170	6,5	CENTRO	9.250	9.650	10.090	10.700	4,6
SEMICENTRO	3.600	3.650	3.850	4.080	5,5	SEMICENTRO	6.850	7.000	7.300	7.650	4,3
PERIFERIA	2.400	2.400	2.500	2.570	4,2	PERIFERIA	3.600	3.650	3.780	3.930	3,6
FIRENZE						TORINO					
CENTRO	6.150	6.500	6.920	7.400	6,5	CENTRO	4.600	4.800	5.130	5.350	6,9
SEMICENTRO	4.250	4.400	4.650	4.900	5,7	SEMICENTRO	3.100	3.200	3.320	3.450	3,8
PERIFERIA	3.600	3.670	3.850	4.000	4,9	PERIFERIA	1.900	1.950	2.000	2.050	2,6
GENOVA						VENEZIA					
CENTRO	3.600	3.750	3.950	4.200	5,3	CENTRO	9.650	10.200	10.650	11.400	4,4
SEMICENTRO	3.500	3.650	3.750	3.900	2,7	SEMICENTRO	4.750	5.000	5.300	5.550	6,0
PERIFERIA	2.100	2.150	2.200	2.270	2,3	PERIFERIA	3.300	3.450	3.650	3.800	5,8
MILANO						VERONA					
CENTRO	9.050	9.600	10.200	10.750	6,3	CENTRO	4.050	4.250	4.480	4.720	5,4
SEMICENTRO	5.150	5.400	5.720	6.050	5,9	SEMICENTRO	2.200	2.300	2.450	2.580	6,5
PERIFERIA	3.250	3.350	3.530	3.670	5,4	PERIFERIA	1.580	1.650	1.720	1.790	4,2
						ITALIA					
						2,8					

(1) Stima. (2) Previsione. Fonte: Scenari Immobiliari

namiche impattano fortemente sull'attività del mercato residenziale. Breglia, quindi, prevede per il 2023 un calo delle compravendite di circa il 7%, a 726mila unità scambiate. Ancora meno rose le previsioni di Tecnocasa. «Attendiamo anche noi un raffreddamento del mercato residenziale, con compravendite in discesa a 680-700mila transazioni», racconta Fabiana Megliola, ufficio studi del network immobiliare.

E i prezzi? Dopo un 2022 caratterizzato da un'accelerazione (+3,1%), per il 2023 diversi esperti puntano a una crescita inferiore a quel dato o a una stabilizzazione dei valori. Che in alcune zone di alcune città sembrano quasi fuori controllo. Tecnocasa li vede per esempio in aumento tra l'1 e il 3 per cento.

Per Nomisma guerra, inflazione e tassi produrranno una flessione delle compravendite nazionali del 14,6% nel 2023, pari a 670mila e una diminuzione dei nuovi mutui del 18 per cento.

Sul mercato italiano pesa anche

la scarsità di offerta moderna e innovativa, per lo stop dei cantieri che ha caratterizzato l'ultimo decennio. A fine 2022 la quota di operazioni tra privati relative alle nuove abitazioni è stata a livello nazionale in circa 74mila, con un aumento di circa dieci punti percentuali sul 2021. Il mercato ha dunque tenuto (il 2021 aveva segnato una crescita rispetto al 2020 del 34%, con 67.500 scambi), ma l'offerta resta contenuta rispetto a una domanda in crescita.

I cantieri ancora oggi scontano ritardi dovuti al rallentamento delle forniture dei materiali e rincari dei costi delle materie prime.

A sostenere il comparto ci sono però i grandi investitori che hanno scoperto da qualche semestre gli appartamenti da mettere a reddito, ma non solo, come nuova asset class su cui puntare. Investitori soprattutto internazionali che si concentrano su multifamily, studentati e case per anziani. Con numeri ancora piccoli.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

SCENARI IMMOBILIARI
Breglia: i segnali negativi di fine 2022, lasciano presagire il rischio di una inversione di tendenza

TECNOCASA
Fabiana Megliola: «Attendiamo compravendite in discesa a 680-700mila transazioni»