

## Imprese


# Mercato casa, il rialzo dei tassi deprime scambi, listini e canoni, ma c'è chi punta sugli affitti brevi

di M.Fr.

12 Ottobre 2023

L'analisi di Tecnocasa sul I semestre 2023: alla principale causa di origine finanziaria si aggiunge il complessivo clima di incertezza sul futuro

«La prima parte del 2023 restituisce un mercato immobiliare in sensibile rallentamento, con conseguente frenata delle compravendite e della crescita dei prezzi e dei canoni di locazione. I continui ritocchi ai tassi di interesse messi in campo dalla Bce hanno notevolmente ridimensionato il trend rialzista che aveva caratterizzato il mercato post pandemia. Penalizzato in particolare chi ha necessità di acquistare con mutuo. Si aggiunge poi un generale clima di incertezza da cui scaturiscono comportamenti più prudenti da parte dei potenziali acquirenti». Il sintetico affresco dalla responsabile Ufficio studi Gruppo Tecnocasa Fabiana Megliola, raccolto da Adnkronos, è molto realistico, perché parte dai numeri diffusi il 14 settembre scorso dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ma indica anche un elemento di crescita, rilevato dalla rete che aggrega gli intermediari immobiliari: «non accennano a diminuire - afferma Megliola - i piccoli investitori che, secondo i nostri dati, sono in aumento, spinti soprattutto dalla volontà di proteggere il capitale e di praticare gli affitti brevi, complici gli importanti flussi turistici che stanno interessando il nostro Paese». Per quanto riguarda i listini, la frenata è molto evidente, in particolare nelle grandi città che registrano un incremento medio dello +0,6% nella prima parte dell'anno, con però decrementi registrati in più di una città, come Genova (-1,0%) e Firenze (-0,9%) Ancora più sonnolenti i capoluoghi di provincia che mettono a segno un incremento medio dello <sup>Stampa</sup> 0,4 per cento. «Sui tempi di vendita - osserva Megliola - ha inciso anche sulla scontistica media applicata che, rispetto a un anno fa, ha registrato un aumento portandosi a -8,1%. Si amplia quindi la forbice tra quanto richiesto dalla proprietà e il prezzo finale di compravendita. Il dato conferma la fase di transizione del mercato che, da un periodo di euforia, è entrato in uno di maggiore riflessione». Come si diceva, diminuiscono anche i canoni di affitto "tradizionali". «Il mercato delle locazioni - è sempre Megliola che parla - dopo il brusco calo dei valori che si era verificato nel 2020, ha recuperato immediatamente dopo la caduta delle restrizioni. I canoni di locazione hanno continuato a crescere a ritmo sostenuto ma, nella prima parte del 2023, si assiste anche in questo segmento di mercato a un rallentamento: +3,4% per i monolocali, +3,0% per i bilocali e +3,2% per i trilocali. Milano si conferma la città con i canoni di locazione mensili più elevati (775 euro per un monocale, 1068 euro per un bilocale e 1453 euro per un trilocale), Verona quella in cui i canoni sono cresciuti mediamente di più nella prima parte del 2023 (+4,4% per i monolocali, +3,6% per i bilocali, +3,9% per i trilocali). I tempi di locazione si sono portati a 36 giorni». Il clima sociale risente del mutuato quadro economico e intacca la fiducia di imprese e famiglie. Un clima che non incoraggia gli investimenti a lungo termine. «Il desiderio di acquistare c'è - assicura Megliola - ma cresce la prudenza tra i potenziali acquirenti». Conclusione: «abbiamo rivisto le previsioni sui prezzi degli immobili che, per fine 2023, cresceranno non oltre il 2%, con un volume complessivo di compravendite intorno a 680mila unità».

Il Sole 24 ORE aderisce a  The Trust Project

PI. 00777910159 © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

ISSN 2724-203X - Norme & Tributi plus Enti Locali & Edilizia [https://ntplusentilocaliedilizia.ilsole24ore.com]

