

WEBINAR PREGIA ASPESI 14.6.22

Questa situazione positiva del mercato immobiliare - e della casa in particolare - non prevista da nessun centro studi nel 2020 (pensiamo a Nomisma che prevedeva un -19% del mercato immobiliare) è congiunturale, ma in realtà risposte ad un dato STRUTTURALE legato all'importanza in Italia della casa di proprietà e degli immobili in generale.

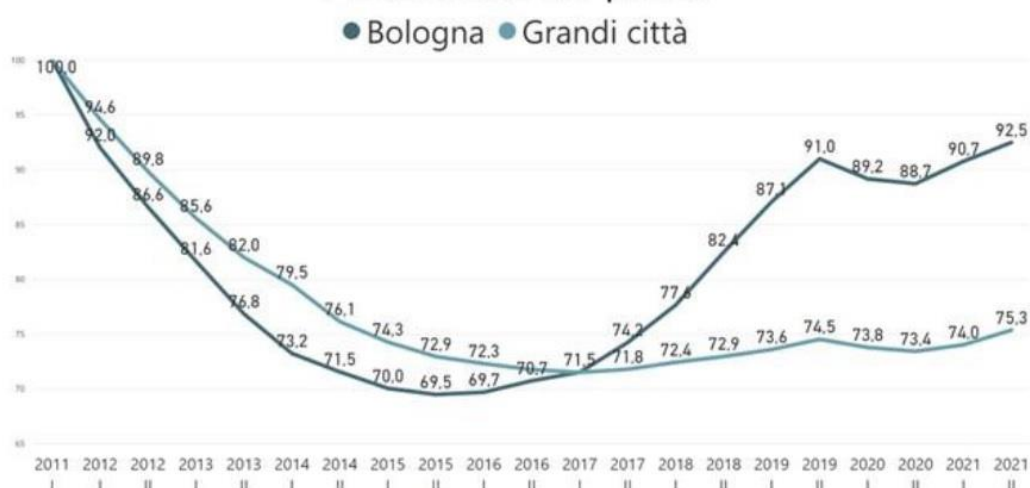
Per una parte sul concetto tradizionale del “bene rifugio” - che rileva soprattutto in uno scenario mondiale come quello 2022 con stagflazione e guerra - ma in parte maggiore per la ritrovata voglia degli italiani di vivere in casa - e quindi in una casa confortevole - dopo il lockdown. Evento che pur di breve durata (circa due mesi) resterà impresso per decenni nella mente degli italiani viventi (anche bambini) nel 2020.

Guardando alle città in cui ASPESI è direttamente presente - dalle grandi metropoli come Milano, Roma e Torino alle medie città come Cuneo e ora quelle del Veneto) - riscontriamo ovunque la ricerca del vano in più o della villetta unifamiliare. Questo ha creato un nuovo grande mercato: quello di sostituzione. Fenomeno inatteso quanto forte.

Circa il tema complessivo di questo webinar, incombe poi una grande incognita che noi esperti di immobiliare non sappiamo francamente ancora valutare a fondo e con certezza: quello dei criteri ESG e del loro impatto reale o meno. Sarà vero che il “green” e il “civico” -cioè salvare il pianeta e salvare la propria città e comunità con l'ecologia- sta diventando -o diventerà presto- un criterio di mercato? Secondo alcuni osservatori sì, secondo altri no.

E la hi-tech? Cioè la smart city? Abbiamo posto entrambe le domande ai relatori nei nostri recenti convegni e seminari, ottenendo risposte assai contrastanti. Lendlease dice SÌ, i nostri sviluppatori privati dicono NO. Probabilmente a Milano e con i giovani in genere. L'ESG e l'HI-TECH sta iniziando a conterà e avrà un ruolo decisivo prima, mentre negli ambiti più tradizionali e meno evoluti conterà meno per un tempo più lungo.

Andamento dei prezzi



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

LE COMPRAVENDITE DI CASE NEL I TRIMESTRE 2022

	1/ 2022	1/ 2021	Var %
BARI	1.136	1.001	+13,5%
BOLOGNA	1.661	1.495	+11,1%
FIRENZE	1.333	1.210	+10,2%
GENOVA	2.153	2.079	+3,6%
MILANO	7.681	5.647	+36,0%
NAPOLI	2.099	1.923	+9,2%
PALERMO	1.671	1.447	+15,5%
ROMA	9.226	8.673	+6,4%
TORINO	3.822	3.515	+8,7%
ITALIA	181.767	162.258	+12,0%

Fonte Agenzia Entrate

MERCATO DELLE LOCAZIONI IN ITALIA

Tecnocasa: aumento generalizzato dei canoni e ripresa della domanda. Gli studenti tornano a cercare casa in affitto. A Milano la crescita più significativa dei valori

Secondo le analisi dell'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa, nella seconda parte del 2021 i canoni di locazione residenziale hanno registrato un **aumento dei canoni di locazione: monolocali (+3,4%), bilocali (+3,1%) e trilocali (+2,5%)**.

Dopo un 2020 che ha visto una contrazione dei valori dovuta a una minore domanda e a una maggiore offerta determinate dal Covid, il 2021 segna l'inversione di tendenza. Gli **studenti universitari** iniziano a rientrare in presenza così come i **lavoratori fuori sede**. Anche i **flussi turistici** crescono, facendo riprendere in parte l'attività di short-rent.

Tra le grandi città Milano mette a segno uno dei recuperi più significativi (+5,6% per i monolocali, +4,9% per i bilocali, +4,2% per i trilocali).