

LE PREVISIONI PER IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE E LE NUOVE TENDENZE 2022-2023

Nonostante l'economia italiana stia subendo un rallentamento causato dal conflitto russo-ucraino, il settore del residenziale si conferma sempre più attrattivo per gli investitori, che hanno focalizzato l'interesse soprattutto su Milano, oltre che su Roma e Torino. Ecco lo stato di salute del settore immobiliare residenziale secondo una ricerca di Jll, e le previsioni per il resto del 2022. Secondo la ricerca, nei primi 6 mesi dell'anno il settore residenziale in Italia ha registrato un trend molto positivo raggiungendo oltre 470 milioni di euro (di cui circa 150 milioni di euro nel 2° trimestre 2022) di volumi di investimento, oltre il doppio del primo semestre 2021 (circa 200 Mln di euro).

La propensione all'investimento nel settore residenziale ha continuato ad accelerare in tutti i mercati e gli investitori immobiliari hanno raggiunto una fase in cui gli investimenti nel settore abitativo stanno acquisendo la stessa importanza dei settori commerciali tradizionali. Il peso del settore residenziale è aumentato dal 6% a quasi l'8% nei volumi totali di investimento nei mercati dei capitali (circa 6,4 miliardi di euro nel 1° semestre 2022) principalmente per le nuove tendenze emergenti tra cui il multifamily e il co-living.

Contestualmente, anche nel mercato residenziale tradizionale, il settore ha dimostrato la sua resilienza, con volumi nel 2021 superiori a quelli del 2019. Non solo un effetto rimbalzo, ma la conseguenza di nuove esigenze abitative in termini di spazi e qualità delle abitazioni emerse nel post Covid, che hanno spinto la domanda. Il 2022, partito con una crescita del 12% nel primo trimestre in termini di Transazioni normalizzate (NTN), dovrebbe chiudersi con un bilancio

positivo, anche se con tassi di crescita inferiori a quelli del 2021. Una tendenza dovuta sia alla situazione geopolitica, sia al rialzo dei tassi di interesse sui mutui e alla crescita dell'inflazione. Il primo trimestre 2022 ha registrato 181.767 transazioni residenziali, +12% anno su anno rispetto al primo trimestre 2021. Se confrontiamo ogni trimestre negli ultimi 10 anni, vediamo chiaramente che le transazioni sono in aumento dal 2021, suggerendo non solo un rimbalzo dopo il calo del primo trimestre 2020, ma anche un domanda interna in aumento a causa di una combinazione di nuove esigenze abitative post pandemia, misure fiscali favorevoli (crediti d'imposta per ristrutturazioni abitative) e politiche monetarie (bassi tassi di interesse). La maggiore domanda interna e l'aumento delle condizioni di liquidità del mercato hanno contribuito a migliorare sia il tempo medio di vendita che gli sconti medi. I prezzi delle case sono aumentati in media del +2,6% nel 2021, mentre nel primo trimestre 2022 hanno registrato un aumento dell'1,9% rispetto al quarto trimestre 2021 (Fonte Istat). Il tempo medio di vendita degli immobili è leggermente migliorato, diminuendo da 6,2 mesi nel quarto trimestre 2021 a 5,8 mesi nel primo trimestre 2022 (Fonte: Banca d'Italia), suggerendo una maggiore liquidità del mercato. Lo sconto medio sui prezzi degli immobili - che misura la riduzione in punti percentuali rispetto al prezzo originario richiesto dopo le negoziazioni - è sceso dal 9,7% nel 4° trimestre 2021 all'8,5% nel 1° trimestre 2022 (Fonte: Banca d'Italia), suggerendo una più stretta corrispondenza tra domanda e fornitura di beni abitativi.

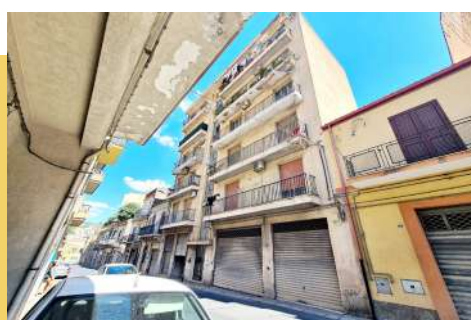
[CONTINUA A LEGGERE](#)

ALCUNI NUOVI IMMOBILI

ALTRI IMMOBILI



[VISUALIZZA IMMOBILE](#)



[VISUALIZZA IMMOBILE](#)



[VISUALIZZA IMMOBILE](#)



[VISUALIZZA IMMOBILE](#)

Notizie dal mondo immobiliare

Lehman Brothers a Pechino; In Cina il mercato immobiliare sta crollando e minaccia di travolgere il sistema

Il sistema si è inceppato: i costruttori non hanno più liquidità per completare i progetti (già pagati), i clienti fuggono e il fallimento è dietro l'angolo. Di fronte alle proteste e allo sciopero dei mutui, il governo cerca di intervenire con misure epocali che però potrebbero non bastare. Gli analisti si stanno chiedendo se il mercato immobiliare cinese stia vivendo il suo "momento Lehman Brothers". Standard&Poors Global Ratings prevede che le «vendite di proprietà nazionali scenderanno entro quest'anno del 28%-33%». Un calo doppio rispetto alla stima che la stessa S&P aveva fatto ad inizio anno. Segno inequivocabile che il crollo del mercato sta bruscamente prendendo velocità.

Il quadro complessivo è apocalittico: costruttori ai quali manca la liquidità per completare immobili interamente o in larga parte già pagati, quasi sempre tramite mutui contratti da privati; acquirenti che stanno perdendo la pazienza perché non possono entrare in possesso delle loro proprietà,

spesso ancora inesistenti o nelle prime fasi di costruzione; conseguente sfiducia verso il settore, cosa che significa che sono sempre di più i piccoli privati, ma anche i medi e grandi investitori, che si stanno tenendo alla larga da operazioni che, ai loro occhi, assumono sempre più spesso le caratteristiche di avventure spericolate. Una reazione in alcuni casi eccessiva, ma assolutamente fisiologica.

L'ovvio risultato è il crollo dell'immissione di liquidità nel sistema. Elemento che va ulteriormente ad aggravare l'impossibilità di molti costruttori di tenere fede ai contratti con gli acquirenti, sia in termini di gravi ritardi nei tempi di consegna, sia in quelli di una conclamata impossibilità di completare i lavori di costruzione. Il fallimento è sempre di più l'epilogo ineluttabile per molte di queste imprese costruttrici.

[CONTINUA A LEGGERE](#)

umorismo immobiliare



ALCUNI IMMOBILI VENDUTI



[ALTRI IMMOBILI VENDUTI](#)

NUMERI DA PRIMA CLASSE

	nuovi incarichi	venduti	richieste d'acquisto
luglio	58	30	1026
anno 2022	339	184	7302



APERTI PER FERIE

TUTTE LE NOSTRE AGENZIE RESTERANNO APERTE ANCHE AD AGOSTO

*DAL 11 AL 16 AGOSTO SOLO SU APPUNTAMENTO