

## NOMISMA: TRA GUERRA E TASSI NEL 2023 MERCATO RESIDENZIALE IN CALO DEL -14,6%

Indietro tutta. Dopo l'exploit post pandemico - sostenuto da mutui bassissimi, una rinnovata domanda di casa e il bouquet dei bonus - il mercato immobiliare italiano torna a fare i conti con uno scenario nuovamente avverso. Che si tradurrà, nel 2023 - secondo l'analisi dell'Osservatorio Nomisma diffusa ieri - «in una flessione delle compravendite nazionali del 14,6%, pari a 670mila (dalle 784mila) e in una diminuzione dei nuovi mutui del 18% annuo». È quanto emerge dall'analisi illustrata dall'amministratore delegato della società, Luca Dondi. Il protrarsi degli eventi bellici, ma anche la severità delle misure di politica monetaria decise dalla Bce contribuiscono a un quadro non favorevole, ha spiegato in apertura Lucio Poma, chief economist di Nomisma.

### Solvibilità e mutui

«A rendere più impervio l'accesso al credito non è solo l'accresciuta onerosità del finanziamento - ha sottolineato Dondi - con tassi passati in media dall'1,93% di maggio 2022 al 3,79% di febbraio 2023, quanto la mutata percezione sulla solvibilità futura di molti dei potenziali mutuatari. Redditi al palo, non indicizzati all'inflazione e che quindi perdono potere d'acquisto. Un peggioramento delle condizioni soprattutto per chi già prima si trovava in una situazione di maggiore difficoltà o sulla soglia. Dopo il biennio 2021-2022, ne vivremo uno che vedrà un sensibile calo delle intenzioni di acquisto immobiliari e delle richieste di fi-

nanziamento, non solo per un calo della fiducia delle famiglie che pure c'è, ma soprattutto dal repentino irrigidimento dei criteri di selezioni della clientela da parte delle banche. Se il 2022 ha visto una sostanziale stabilità delle erogazioni (+1%), associata a una marcata diminuzione di surroghe e sostituzioni (-70%), Nomisma prevede, per il 2023, una diminuzione a due cifre, sia dei nuovi mutui (-18% annuo) sia delle surroghe e sostituzioni (-47 per cento). Da qui la contrazione delle transazioni stimata in un -14,6% su base annua, ma con «un'intensità maggiore nella prima parte dell'anno, per poi ridursi a partire dall'estate con il progressivo allentamento della stretta monetaria».

### I prezzi

Su questo fronte la prospettiva è di sostanziale stabilità. Almeno in una prima fase. «La mancanza strutturale di offerta immobiliare nuova in Italia (con l'eccezione di Milano) - ha aggiunto Luca Dondi - minimizza gli aumenti di prezzo anche in presenza di una forte domanda. In più, il mercato pulviscolare italiano, fatto di piccoli proprietari, e per lo più di sostituzione, sconta un ritardo nella consapevolezza dei prezzi e si mantiene rigido, almeno in una prima fase, anche in presenza di un rallentamento congiunturale in cui l'erosione in termini reali sarà tutt'altro che trascurabile, alla luce di un'inflazione insolitamente elevata che fatica a recedere».

[CONTINUA A LEGGERE](#)

### ALCUNI NUOVI IMMOBILI



[VISUALIZZA IMMOBILE](#)



[VISUALIZZA IMMOBILE](#)



[VISUALIZZA IMMOBILE](#)



[VISUALIZZA IMMOBILE](#)

### ALTRI IMMOBILI

## Notizie dal mondo immobiliare

### IN ITALIA CI SONO QUASI 1,1 MILIONI DI PALAZZI DA INNOVARE

In Italia ci sono quasi 1,1 milioni di edifici residenziali sui quali è necessario effettuare interventi di innovazione dal punto di vista edilizio, urbanistico e sociale. Significa che, seguendo gli obiettivi dettati dall'Unione europea, sono coinvolti oltre 36mila edifici all'anno (una città come Messina) per i prossimi trent'anni, e in grado di generare un impatto economico sul patrimonio edilizio di 22,6 miliardi di euro all'anno, e produrre potenziali ricadute di natura sociale per ulteriori 17,1 miliardi di euro.

È quanto emerge dall'Osservatorio sull'innovazione "La S di ESG, una storia italiana di valore" presentato oggi a Milano da Scenari Immobiliari e Dils nel corso dell' Innovation Forum 2023.

«Gli interventi di riqualificazione sugli edifici italiani non sono solo di natura edilizia - ha spiegato Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, in apertura del forum - ma riguardano anche l'adeguamento degli immobili ai più recenti standard di qualità della vita e costituiscono una nuova e innovativa trasformazione e modifica dell'esistente». Nelle principali città italiane sono, infatti, presenti 1,1 milioni di edifici residenziali costruiti tra

il 1946 e il 1989 (pari al 13,5% dei quasi 8 milioni complessivi appartenenti allo stesso periodo storico), con 6,3 milioni di unità abitative (28,9% dei 21,7 milioni totali), sui quali è prioritario effettuare interventi di innovazione dal punto di vista edilizio, urbanistico e sociale. Attenendosi all'obiettivo comunitario di "ricostruire" annualmente il 2% degli edifici esistenti nelle aree urbane, sarebbe necessario intervenire potenzialmente su circa 36.300 edifici all'anno (pari al 2% degli 1,8 milioni di edifici residenziali esistenti nelle principali città italiane) in un arco temporale di trent'anni, solo per quanto riguarda il patrimonio realizzato tra il '46 e la fine degli anni '80. La quantificazione economica degli investimenti di natura immobiliare necessari alla potenziale attivazione dell'intero processo di "ricostruzione" annuale degli edifici residenziali nelle aree urbane della penisola è stimabile partendo da una media degli attuali costi unitari relativi a interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia, compresi tra 750 euro/mq e 1.600 euro/mq (applicata alla superficie media delle unità abitative esistenti nelle principali città italiane di circa 100 mq).

[CONTINUA A LEGGERE](#)

### umorismo immobiliare



### ALCUNI IMMOBILI VENDUTI



[ALTRI IMMOBILI VENDUTI](#)

### NUMERI DA PRIMA CLASSE

	nuovi incarichi	immobili venduti	transazioni	richieste d'acquisto
MARZO	97	42	75	1132
anno 2023	223	92	190	3158



## OVUNQUE CERCHI CASA NOI CI SIAMO

### CHIAMA ADESSO

0932.906372

Modica / Ragusa / Scicli / Pozzallo / Vittoria / Marina di Ragusa