

Link: <https://www.idealista.it/news/immobiliare/residenziale/2022/01/18/157370-lorosco-po-del-mercato-immobiliare-cosa-accadrà-nel-2022-secondo-gli-esperti>

idealista/news

Cerchi notizie, reportage



- Immobiliare
- Finanza
- Vacanze
- Deco
- Aste immobiliari
- Speciali
- L'Opinione
- Forum
- Statistiche
- Ricerca immobili
- Residenziale
- Uffici
- Locali commerciali
- Logistica
- Asset alternativi
- Imprese
- Costruzioni
- Internazionale
- Top idealista
- Blog di idealista

L'oroscopo del mercato immobiliare: cosa accadrà nel 2022 secondo gli esperti



Gtres



Commenti

Autore: floriana liuni

18 gennaio 2022, 9:30

Quando inizia un nuovo anno è d'uso stilare una sorta di "oroscopo" su come

I più letti



[Super green pass, cos'è, come si ottiene, come funziona: la guida con le nuove regole](#)



[Nuovo assegno unico 2022, cosa cambia: requisiti, importi e tabelle Isee](#)



andranno i dodici mesi appena cominciati. Lo stesso è per il real estate; abbiamo quindi raccolto non le previsioni astrologiche ma quelle dati alla mano degli esperti del settore per scoprire **come andrà il mercato immobiliare nel 2022**.

Immobiliare residenziale italiano: previsioni 2022

Il mercato **immobiliare residenziale italiano del 2022**, secondo gli esperti, proseguirà il trend positivo dello scorso anno. "Per l'ultimo quarter del 2021, - segnala **Dario Castiglia, CEO & Founder RE/MAX Italia**, - prevediamo un proseguimento del trend di espansione, seppur con un ottimismo prudente, dovuto al peggioramento della situazione sanitaria in Europa. L'attenzione nei prossimi mesi continuerà ad essere rivolta verso le iniziative legate al PNRR (Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza) e all'efficientamento energetico".

Un trend che continuerà nel 2022? "Considerando incentivi statali (superbonus) e prospettive economiche del nostro Paese, - prosegue Castiglia, - ci sono i presupposti affinché l'andamento positivo del 2021 possa continuare anche nel 2022, favorito dal ricorso ormai conclamato allo smart working e all'home working che porterà le persone a puntare su **immobili** di qualità dotati di spazi aggiuntivi da destinare al tempo libero e al lavoro da casa. Riteniamo dunque che il dinamismo di quest'anno molto probabilmente proseguirà anche per il prossimo, ovviamente confidando in una stabilità dei tassi di interesse che stanno agevolando gli italiani nell'acquisto di **immobili** non solo più come bene rifugio.

"Il mercato **immobiliare** residenziale si accinge a concludere l'anno in un contesto di compravendite in crescita e di lieve aumento dei prezzi, - concorda **Marco Speretta, Direttore Generale di Gabetti Property Solutions**, - grazie a una domanda di abitazioni che continua a essere ben sostenuta".

Anche Speretta è ottimista sul peso che avranno gli incentivi statali sul mercato **immobiliare** 2022. "La crescita del settore nel 2022 continuerà a essere sostenuta, - prosegue Speretta, - anche **grazie ai diversi incentivi fiscali** per la **riqualificazione** degli **immobili** e a una politica monetaria europea accomodante. Infatti, con un'Eurozona determinata a raggiungere i livelli di crescita pre-pandemia, è auspicabile supporre che la politica della BCE sarà favorevole anche per la prima parte del prossimo anno, continuando a iniettare liquidità a dei tassi d'interesse molto bassi, che influenzeranno positivamente anche l'andamento dei prestiti bancari alle famiglie per l'acquisto dell'abitazione. D'altro canto, il vantaggio fiscale degli incentivi per il miglioramento sismico ed energetico, tra cui il Superbonus 110%, continuerà a fungere da stimolo alla domanda di abitazioni usate da riqualificare".

Mercato delle case nelle città italiane

Il buon andamento del **mercato immobiliare** avrà delle differenze nelle **diverse città italiane**. "Pur non avendo la sfera di cristallo, riteniamo che nei primi mesi del 2022 il mercato residenziale nazionale si presenterà stabile; - segnala **Andrea Torassa, fondatore di Maiora Solutions**. - A differenza di quanto riscontrato lo scorso anno, quando abbiamo assistito a una crescita del costo al metro quadro in molte delle principali città del Paese. I risultati delle analisi effettuate attraverso gli algoritmi di EPONA evidenziano, però, che il 2022 porterà anche a diversi **incrementi sui prezzi di vendita degli immobili**, soprattutto a Roma, Trento, Cagliari, L'Aquila, Padova e Udine. Si tratta di città particolare dinamiche, a differenza di Milano, Torino, Bologna o Palermo, dove i prezzi al mq prevediamo resteranno sostanzialmente stabili".

[Come si calcola l'Isee 2022 e quali documenti servono](#)



[Come si ottiene e dove si usa il super green pass e le differenze con il green pass base](#)



[Aliquote Irpef 2022, chi ci guadagna e cosa cambia: tabella e calcolo](#)

L'Opinione



[Affitti brevi, i cambiamenti imposti dal covid nel 2021 e le aspettative per il 2022](#)



[Asta fai da te? Ecco gli errori più comuni che devi evitare](#)

idealista
Il modo migliore di trovare casa

Vendita Affitto Condividi

Nuove costruzioni	Agrigento
Case	Alessandria
Case vacanza	Ancona
Stanze	Aosta
Uffici	Arezzo
Locali o capannoni	Ascoli Piceno

[Inserisci annuncio](#) [Cerca](#)



Quale **l'andamento dei prezzi immobiliari nelle diverse città** italiane? "Bologna è la città italiana dove i prezzi sono saliti maggiormente nel corso dell'anno scorso, - nota Torassa, - addirittura del 27% nel periodo compreso tra gennaio e dicembre 2021. Sempre nel 2021, è stata rilevante anche la **crescita di Milano e Trento**, mentre Torino è rimasta sostanzialmente immobile e, prevediamo, lo rimarrà anche in questa prima parte d'anno. A Napoli, dove nell'anno appena concluso i costi al mq sono aumentati del 11%, ci aspettiamo invece un calo, così come a Firenze, Verona e Campobasso, città già in difficoltà nel 2021".

Immobili in affitto, cosa succederà ai canoni nel 2022

Per quanto riguarda gli **affitti residenziali, nel 2022** Maiora Solutions prevede una ripresa dei canoni, soprattutto delle metrature più piccole, come monocalci e bilocali, questo soprattutto dovuto ad una maggiore dinamicità del mercato degli affitti a breve termine, con scopo turistico e per permanenze temporanee, soprattutto nelle grandi città. Parallelamente è probabile che si stabilizzeranno gli affitti per gli appartamenti di grandi dimensioni.

"Osserviamo un maggiore interesse da parte degli investitori per il **residenziale in locazione**, - conferma **Speretta di Gabetti** - come conseguenza dei nuovi comportamenti di consumo e vita legati alle nuove forme di abitare multifamily, come co-living, serviced apartment, oltre al senior living. In aggiunta a questi nuovi modelli, l'ultimo anno e mezzo ha fatto emergere alcuni cambiamenti nelle preferenze immobiliari che potrebbero consolidarsi nel corso del 2022 a seconda dell'andamento della pandemia. Questi riguardano la ricerca di abitazioni più ampie e tagli funzionali, spazi esterni come balconi, terrazzi e giardino, oltre a un rinnovato interesse per le seconde case. Il permanere o meno dello smart working giocherà un ruolo decisivo: in generale, il lavoro ibrido sembrerebbe diventare la modalità più diffusa per gran parte delle società, con la conseguente necessità di disporre in casa di uno spazio dedicato alla propria attività. Questa tendenza sta favorendo il trasferimento in altre località o il ritorno nella propria città d'origine".

Mercato immobiliare internazionale: i settori su cui puntare

Per quanto riguarda il **real estate internazionale**, secondo Duff & Phelps Real Estate Advisory Group, divisione di Kroll, quasi sette professionisti del real estate su 10 (il 69%) si aspettano che le transazioni immobiliari possano tornare ai livelli pre-pandemia entro la fine del 2022. L'Italia presenta un dato ancora più positivo: gli intervistati italiani che prevedono una ripresa entro il prossimo anno raggiungono infatti il 72% del campione.

Paola Ricciardi, Country Managing Director di Duff & Phelps REAG, ha commentato: "La pandemia ha avuto un impatto significativo sul settore **immobiliare**, ma, grazie ai piani di vaccinazione in atto in tutto il mondo, le previsioni iniziano a migliorare. Anche se emergono nuove varianti del virus, il mercato è più ottimista per il futuro rispetto allo scorso anno. Mentre le preoccupazioni sull'impatto immediato della pandemia sul comparto **immobiliare** iniziano a diminuire, occorre cominciare a valutare l'influenza del virus sul rischio di un rallentamento dell'economia globale e locale."

Il 40% del campione del 2021 crede che il settore della **logistica** emergerà come il best performer nel lungo periodo. Tra i settori con le migliori prospettive di crescita seguono il **residenziale** (con il 24%) e il **sanitario/life sciences** (con il 21%). L'ottimismo verso lo sviluppo della logistica viene **confermata anche il Italia**: il 39% degli intervistati ritiene che quel settore abbia le potenzialità più promettenti per



Ranking: Le 25 case più care d'Italia in vendita nel 2022



Case vacanze: Vacanze al mare a Febbraio: destinazioni da scoprire in inverno



emergere nel post-pandemia, mentre il 28% punta sul residenziale.

L'un per cento degli intervistati a livello globale ritiene che il comparto **hospitality/hotel** possa emergere come il più forte dalla crisi. Per quanto riguarda il settore degli spazi per **uffici**, l'opinione generale è orientata all'ottimismo. Nonostante la crescita del remote working, infatti, il 61% del campione pensa che i livelli medi di occupazione scenderanno di un range compreso tra 1% e 10% nel 2022 e il 14% prevede che l'occupazione tornerà ai livelli pre-COVID-19. Un quarto dei rispondenti (il 25%) ritiene che l'occupazione diminuirà di oltre il 10%.

Un'analisi che vede concorde anche Savills IM. "Guardando al prossimo anno, riteniamo che **"beds and sheds"** continueranno ad essere molto richiesti, nota **Kiran Patel, Global CIO and Deputy Global CEO, Savills IM**. "Dati i bassissimi rendimenti dei capannoni **logistici** e industriali tradizionali, gli investitori guarderanno a segmenti come logistica urbana, ultimo miglio, del freddo e light-industrial. Ci aspettiamo una polarizzazione del mercato degli **uffici** con una forte interesse degli investitori su immobili prime. Nel **residenziale**, segmenti scalabili e operativamente leggeri come **Multi-family, Student Housing e RSA** promettono adeguati rendimenti commisurati al rischio".

Quanto rende investire nell'immobiliare nel 2022

Andando ad analizzare le **previsioni sui rendimenti immobiliari 2022**, Duff & Phelps REAG vede il 23% del campione intervistato nel proprio sondaggio ritenere possibile un loro aumento, il 48% che rimangano invariati e il 29% che diminuiscano. I dati italiani evidenziano che la metà degli intervistati prevede rendimenti invariati per il 2022, il 28% punta su un loro aumento, mentre il 22% indica una discesa.

Secondo **Jessica Hardman, Head of European Real Estate Portfolio Management di Dws**, "l'immobiliare come asset class rimane attraente in un ambiente di rendimenti reali vicino o sotto lo zero, con due tendenze particolarmente promettenti: nel mercato residenziale, gli alloggi accessibili e sostenibili e nel mercato degli uffici, la tendenza verso uffici moderni e rispettosi dell'ambiente che soddisfano le esigenze del Next Generation (Next Gen Prime Office)".

Quali rendimenti sono possibili perciò? Secondo Hardman, nel settore dell'edilizia sostenibile e conveniente, sono possibili rendimenti totali dal 5 al 6 percento all'anno. Questo rappresenta 0,5-1,5 punti percentuali in più rispetto ai rendimenti medi ottenibili per gli immobili residenziali. Per le proprietà ad uso ufficio nel segmento Next Gen Prime Office, le prospettive sono ancora migliori, con rendimenti attesi dal 7 al 9 percento all'anno, da 3,5 a 5,5 punti percentuali al di sopra dei rendimenti medi ottenibili nel segmento nel suo complesso.

Etichette

Market Navigator Investimenti costruzioni italia Investimenti esteri mattone italiano

Investimenti immobiliari

Pubblicità:

 **Ricevi le ultime notizie**