

MERCATO IMMOBILIARE: PROVE GENERALI DI RIPARTENZA

Nel primo semestre del 2014 il mercato immobiliare ha avviato le prove generali di ripartenza dopo anni di ribassi continuativi di prezzi e compravendite. Nei primi mesi del 2014 si sono registrati prezzi ancora in discesa ma compravendite in lieve ripresa in tutte le realtà territoriali, in particolare sul segmento residenziale. Un segnale positivo quindi, da accogliere con la dovuta prudenza ma allo stesso tempo con la speranza che il periodo negativo sia ormai al termine. **Continua la ripresa della domanda immobiliare, incentivata da prezzi ora decisamente più accessibili, in aumento anche la richiesta di mutui che ha incontrato istituti di credito più propensi ad erogare.** Un contributo positivo è arrivato anche dalla nuova tassazione sulle compravendite e dagli incentivi fiscali sulla ristrutturazione e riqualificazione energetica delle abitazioni. Sembra invece contrarsi la domanda ad uso investimento sui cui l'aggravio fiscale, ma soprattutto l'incertezza sul quadro impositivo, si sono fatti sentire. Tuttavia la possibilità di poter fare acquisti particolarmente vantaggiosi potrebbe avere degli effetti benefici su questo segmento di mercato. Siamo comunque ben lontani dal periodo del boom immobiliare e questi sette anni di ribasso, uniti alle difficoltà economiche del paese, ci lasciano in eredità un nuovo mercato immobiliare in cui l'informazione è sempre più importante, con potenziali acquirenti più prudenti, più attenti alla scelta dell'abitazione e venditori più consapevoli del reale valore di mercato del proprio immobile.

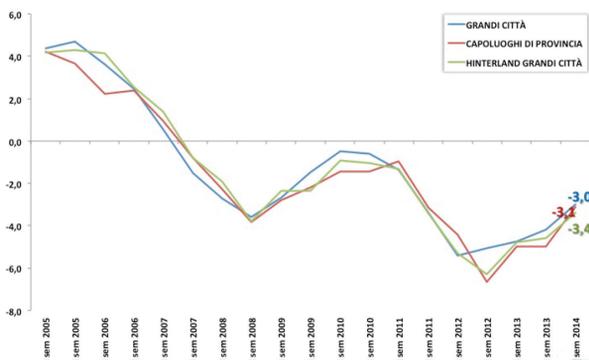
Prezzi

Nelle grandi città la diminuzione dei valori nel primo semestre del 2014 è stata del 3%, del 3,1% nei capoluoghi di provincia e del 3,4% nell'hinterland delle grandi città.

Genova ha segnalato il ribasso più forte delle quotazioni con -5,7%, seguita da Bologna con -4,7%. Firenze è la città che ha perso meno (-0,7%), seguita da Bari (-1,4%) e Roma (-1,8%). Milano segna -3%. Le zone periferiche esprimono una maggiore sofferenza rispetto alle zone centrali e semicentrali.

L'hinterland delle grandi città e i capoluoghi di provincia soffrono maggiormente laddove ci sono problematiche legate al mondo del lavoro e difficoltà di collocamento delle nuove costruzioni. Quest'ultimo aspetto è fortemente avvertito nelle cinture metropolitane delle grandi città dove, negli anni scorsi, si era costruito molto.

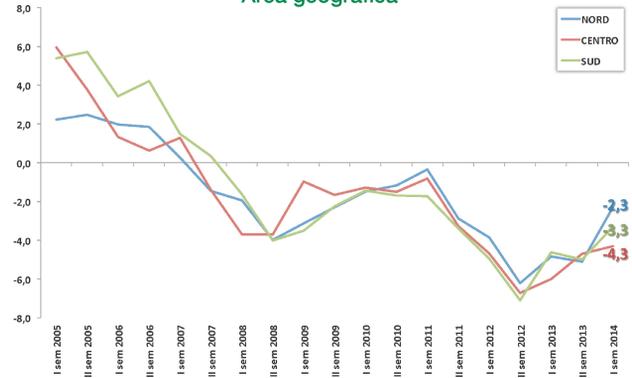
Variazione percentuale dei prezzi
Dimensione urbana



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

L'analisi per aree geografiche vede una diminuzione dei prezzi del 2,3% nel Nord Italia, del 3,3% nel Sud Italia e del 4,3% nel Centro.

Variazione percentuale dei prezzi
Area geografica



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Caratteristiche dell'immobile

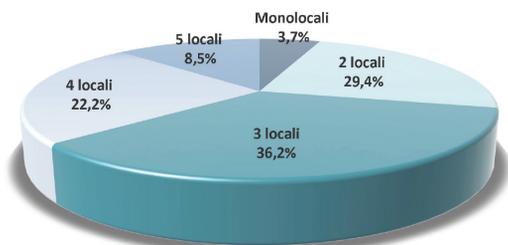
Chi ha comprato la prima casa ha puntato soprattutto sulla qualità dell'immobile privilegiando quelli in buono stato; le soluzioni da ristrutturare sono state scelte grazie alla possibilità di poter utilizzare gli incentivi fiscali, ma solo se a prezzi particolarmente vantaggiosi.

Sempre più importante ai fini della scelta dell'immobile è lo stato del condominio: abitazioni che rispondono alle caratteristiche richieste ma inserite in contesti condominiali mal tenuti poco incontrano il favore dell'acquirente. Anche le spese condominiali pesano sempre di più. Restano sul mercato, invenduti a lungo, gli immobili posizionati ai piani bassi, su strade trafficate oppure in condomini privi di ascensore. Le tipologie usate hanno sofferto maggiormente il ribasso dei valori ma anche sulle soluzioni nuove i costruttori hanno avviato un'attività di repricing. Si riscontrano ancora delle resistenze in coloro che non hanno necessità di vendere.

Le nuove costruzioni, edificate con criteri di efficienza energetica, piacciono soprattutto agli acquirenti più giovani i quali devono però fare i conti col budget disponibile.

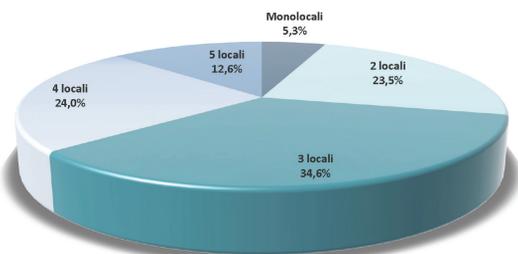
Domanda, offerta e disponibilità di spesa

L'analisi della domanda nelle grandi città italiane evidenzia una maggiore concentrazione delle richieste per i trilocali (36,2%). A seguire il bilocale che raccoglie il 29,4% delle preferenze. Rispetto a sei mesi fa si nota una **diminuzione della concentrazione su monolocali, bilocali e trilocali ed un aumento su quattro locali e cinque locali.** Questo sia perché c'è stata una contrazione degli investitori (orientati sui piccoli tagli) sia perché la diminuzione dei prezzi ha spostato una parte delle richieste dal taglio medio-piccolo a quello medio-grande. A Milano, Roma e Napoli la tipologia più richiesta è il bilocale. Negli altri capoluoghi di regione è il trilocale la tipologia preferita dai potenziali acquirenti, raccogliendo così il 50% delle preferenze.

Domanda immobiliare - I semestre 2014
Grandi città

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

L'analisi della disponibilità di spesa continua a dare segnali di contrazione, indice che i prezzi potranno ancora diminuire nel corso dell'anno. Aumenta infatti la percentuale delle richieste nelle fasce più basse (fino a 119 mila €). In generale, nelle grandi città, si registra una maggiore concentrazione nella fascia compresa tra 120 e 249 mila €. Negli altri capoluoghi di regione la disponibilità di spesa vede una maggiore concentrazione nella fascia compresa fino a 119 mila €.

Offerta immobiliare - I semestre 2014
Grandi città

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

L'analisi dell'offerta nelle grandi città evidenzia una maggiore presenza di trilocali (34,5%). A seguire i bilocali con il 23,5% ed infine i quattro locali con il 24%. In aumento la percentuale di trilocali e quattro locali.

Tempi di vendita

A luglio 2014 i tempi di vendita **nelle grandi città si attestano intorno a 172 giorni**, nell'hinterland delle grandi città di 196 giorni e nei capoluoghi di provincia di 187 giorni. Rispetto al 2013 sono in diminuzione in tutte le realtà territoriali. Questo perché i proprietari hanno deciso di adeguare i prezzi richiesti e spesso, in fase di trattativa, sono più disponibili al ribasso di quanto non lo fossero in passato. I tempi di vendita maggiori si registrano a Genova (198 gg), Torino (188 gg) e Verona (183 gg). La città in cui le compravendite si realizzano più velocemente è Napoli con 143 gg.

Compravendite

Dati interessanti sono emersi dall'analisi delle compravendite realizzate attraverso le agenzie del Gruppo Tecnocasa. **Il 78,3% delle transazioni ha riguardato l'abitazione principale, seguito dal 16,3% per uso investimento e del 5,4% per casa vacanza.** Rispetto ai semestri scorsi è in diminuzione la percentuale di coloro che acquistano la seconda casa e la casa uso investimento, mentre è in aumento la percentuale di coloro che hanno acquistato la prima abitazione.

Interessante il dato relativo all'età degli acquirenti che registra la percentuale più elevata nella fascia tra 35 e 44 anni.

Locazioni

Nel primo semestre del 2014 i canoni di locazione, **nelle grandi città, hanno segnato una diminuzione dei valori all'1,8% per i monolocali, all'1,5% per i bilocali e all'1,7% per i trilocali.** Nei capoluoghi di provincia la contrazione è stata dell'1,3% per i monolocali e dell'1,2% per bilocali e trilocali. I canoni di locazione sono ancora in ribasso perché la disponibilità di spesa dei potenziali inquilini è in diminuzione e l'offerta di immobili in affitto è in aumento. Relativamente alle motivazioni si evince che il 58,7% di chi cerca in affitto lo fa per esigenza abitativa, seguono coloro che si trasferiscono per lavoro (36,5%) e chi per motivi di studio cerca casa vicino alla sede della facoltà frequentata (4,8%). Per quanto riguarda le tipologie di contratto di locazione, quello più praticato è il canone libero (4+4), seguito dal concordato e poi da quello ad uso transitorio. **Aumenta l'appeal del concordato anche in seguito alla cedolare secca agevolata prevista per questa tipologia di contratto.**

Previsioni

Il 2014 potrebbe concludersi con transazioni in aumento (tra 420 e 430 mila compravendite) soprattutto se i segnali positivi sul fronte dell'erogazione del credito si dovessero confermare anche nella seconda parte dell'anno. Sul versante dei prezzi immobiliari ci aspettiamo ancora ribassi: **nelle grandi città per il 2014 prevediamo infatti una contrazione dei valori compresa tra -5% e -3%.** Più complessa la situazione per le abitazioni di bassa qualità e per quelle situate nell'hinterland delle grandi città e nei capoluoghi di provincia, dove la difficoltà di accesso al credito si sente maggiormente e dove le nuove costruzioni in parte sono ancora invendute; per queste realtà territoriali si prevede una diminuzione dei valori compresa tra -6% e -4%. Molto dipenderà anche dall'andamento dell'occupazione e dalla stabilità economica, gli elementi che in questi anni hanno svolto un ruolo importante nel determinare il trend di mercato. Sicuramente in questo scenario si aprono delle ottime opportunità di acquisto, ora non più limitate a chi può contare prevalentemente su capitale proprio ma anche a coloro che potranno ricorrere a mutui bancari.

Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa