

## ITALIA - INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

(sintesi con i punti salienti del mercato nazionale)

### PREZZI: -0,9% nei primi sei mesi del 2016

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	I sem 2016
-6,3%	-4,2%	-1,1%	-4,7%	-10,5%	-8,9%	-7,3%	-4,2%	-0,9%

*Variazione percentuale dei prezzi*

Nel primo semestre 2016 le quotazioni delle abitazioni in Italia sono diminuite dello 0,9% nelle grandi città, dell'1,3% nell'hinterland delle grandi città e dell'1,5% nei capoluoghi di provincia.

Genova ha evidenziato il ribasso più forte (-5,5%), segue Torino con -1,5%. Milano segna -0,1%; la Capitale, invece, chiude con un calo del -1,0%.

L'analisi per aree geografiche evidenzia una contrazione maggiore per le città del Nord Italia (-1,7%), seguite da quelle del Centro (-1,4%) ed infine il Sud Italia (-1,2%).

### DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda, nelle grandi città, vede una maggiore concentrazione delle richieste sul trilocale (40,6%), seguita dal quattro locali (23,9%). Rispetto a sei mesi fa aumenta la percentuale di domanda sui trilocali e diminuisce quella sugli altri tagli. Dall'indagine sulla disponibilità di spesa emerge che aumenta la percentuale nelle fasce più basse (fino a 169 mila €); in generale, nelle grandi città, si registra una maggiore concentrazione nella fascia fino a 119 mila €.

### TEMPI DI VENDITA: in lieve diminuzione

A luglio 2016 i tempi di vendita si attestano intorno a 159 gg nelle grandi città, 180 gg nell'hinterland delle grandi città e 170 gg nei capoluoghi di provincia, in diminuzione rispetto ad un anno fa.

### LOCAZIONI: domanda sostenuta, canoni in leggero ribasso

L'andamento dei canoni di locazione, nelle grandi città, registra un aumento dello 0,7% sui monolocali e sui bilocali e dello 0,8% sui trilocali. Diverse città registrano i primi aumenti dei canoni di locazione.

Il contratto più praticato è quello a canone libero, tuttavia aumenta l'interesse per il contratto a canone concordato.

### ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA: il 76,5% degli acquirenti ha comprato l'abitazione principale

L'analisi delle compravendite realizzate attraverso le agenzie affiliate al Gruppo Tecnocasa evidenzia che il 76,5% ha interessato l'abitazione principale, il 16,7% la casa ad uso investimento ed il 6,8% la casa vacanza.

### PREVISIONI

Il 2016 potrebbe concludersi con transazioni in aumento (tra 480 e 500 mila compravendite). Sul versante dei prezzi prevediamo nelle grandi città un ribasso dei valori compreso tra -2% e 0%, mentre nel 2017 i valori potrebbero aumentare.

## BIELLA: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

### PREZZI: -6,1% nel I sem 2016

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	I sem 2016
-2,9%	-16,3%	-4,0%	+1,3%	-19,6%	-12,7%	-6,1%	-3,5%	-6,1%

*Variazione percentuale dei prezzi.*

Nel primo semestre 2016 le quotazioni delle abitazioni di Biella sono diminuite del 6,1%. Nonostante spesso ci sia ancora distanza tra domanda e offerta, il mercato risulta più dinamico e vivace anche grazie alla maggiore facilità di accesso al credito. La maggior parte delle transazioni riguarda la prima casa, ma in alcune zone gli investitori si stanno affacciando nuovamente. Da segnalare che alcuni proprietari che scelgono di affittare il proprio immobile per rientrare almeno parzialmente delle spese.

### DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il quadrilocale

L'analisi della domanda vede una maggiore concentrazione delle richieste sul quadrilocale (65,1%), seguita dal trilocale (15,9%).

*Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa*

I potenziali clienti esprimono budget fino a 119 mila € nell'80,3% dei casi e tra 120 e 169 mila € nel 12,1% dei casi.

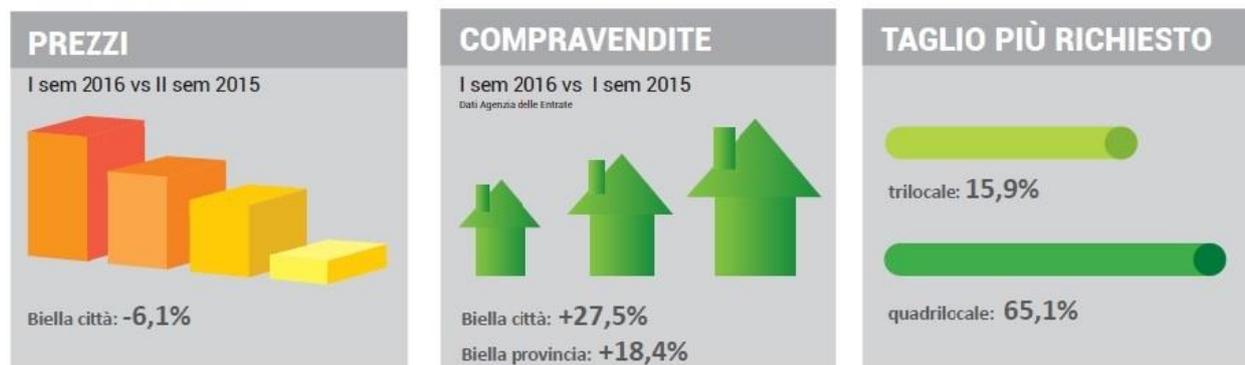
## COMPRAVENDITE

Aumenta il numero di compravendite a Biella nei primi sei mesi del 2016: in città sono state registrate 241 transazioni, in aumento del 27,5% rispetto all'anno scorso, mentre la provincia chiude con 482 (+18,4%).

## Biella: il ribasso dei prezzi stimola le compravendite

### BIELLA

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa



**La prima parte del 2016 ha visto un calo del 6,1% nei valori immobiliari di Biella.**

Nella **zona Nord** il numero di richieste è in aumento ma c'è ancora distanza tra domanda e offerta perché, a causa dell'elevata offerta presente sul mercato, gli acquirenti hanno ampio margine di scelta e cercano di spuntare prezzi più bassi, ma i proprietari non sempre sono disposti a scendere con le proprie richieste. Nonostante siano attivi anche piccoli risparmiatori, i quali investono 15-20 mila € per bilocali da concedere in locazione, la maggior parte delle compravendite riguarda la prima casa. A richiederla ci sono soprattutto giovani coppie che, spesso con l'ausilio del mutuo, si orientano su quadrilocali da 50-60 mila € o trilocali da 30 mila €, possibilmente inseriti a un piano alto e dotati di balcone abitabile e box auto.

Una delle zone apprezzate della città è il **Piazzo**, nel **Centro Storico della città**, dove prevalgono gli immobili d'epoca che attualmente hanno valori medi di 1000-1200 € al mq. Piace anche il **Bottalino**, quartiere verde, tranquillo e vicino al centro, che si è sviluppato tra il 2001 e il 2005 con condomini e villette a schiera del valore di 1200-1250 € al mq. Per quanto riguarda l'usato, i prezzi sono simili in entrambe le zone e oscillano intorno a 700 € al mq. Da segnalare un forte calo della domanda a Riva e nel Quartiere Affari, causato principalmente dalla presenza di abitazioni con riscaldamento centralizzato e portineria che causano un aumento delle spese condominiali: qui un medio usato costa tra 450 e 500 € al mq, mentre una soluzione ristrutturata con finiture di qualità può raggiungere al massimo 800 € al mq.

Sul mercato delle locazioni si muovono giovani coppie e single alla ricerca di trilocali arredati per una spesa intorno a 300 € al mese. Si stipulano prevalentemente contratti a canone libero e generalmente si applica la cedolare secca.

Scendono ancora i prezzi nella **zona Ovest** della città. Il primo semestre 2016 ha comunque evidenziato un mercato in ripresa, grazie anche a una maggiore facilità di erogazione da parte delle banche e alla volontà di comprare, che ha determinato un aumento delle transazioni. Anche se in numero molto esiguo, sembra

**Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa**

che gli investitori si stiano affacciando nuovamente sul mercato, che comunque è trainato dalle compravendite di prime case. Si preferiscono gli appartamenti termoautonomi e con basse spese condominiali, i single cercano tagli piccoli, le giovani coppie e le famiglie si orientano sul quadrilocale di 90-100 mq in città o sulla casa con giardino in collina. Il budget per chi cerca un appartamento va da 30-35 mila € se da ristrutturare a 70-80 mila € se già a posto, mentre chi opta per la villetta mette in conto rispettivamente 55-65 mila € e 110-120 mila €.

Nella zona centrale si segnala il **Quartiere Affari**, individuato da via Lamarmora e corso Risorgimento, dove si trovano appartamenti, anche signorili, costruiti tra la fine degli anni '60 e gli inizi degli anni '70. Su corso Risorgimento le quotazioni medie di un buon usato sono di 600-650 € al mq mentre su via Lamarmora i prezzi salgono a 700-750 € al mq. Residenziale e vicina al centro la zona di Barazzetto, che piace perché le villette sono relativamente recenti: si tratta, infatti, di soluzioni realizzate a partire dagli anni '80 che in buono stato si valutano 900-1000 € al mq. Vandorno ha un'offerta che spazia da ville a case di corte, ma i prezzi sono molto contenuti: 250 € al mq per tipologie da ristrutturare e 600 € al mq per quelle già ammodernate. Nella prima collina della città, al confine con il centro di Biella, sorgono Cossila San Grato e Cossila San Giovanni, caratterizzati da ville e case di corte molto richieste: i prezzi variano da 300 € al mq a Cossila San Giovanni e arrivano a 800 € al mq a Cossila San Grato perché è più vicino al centro. Nonostante i prezzi molto competitivi (450-550 € al mq), a Vernato e Thes si realizzano poche compravendite perché sono quartieri popolari, decentrati e più vetusti: Vernato, infatti, risale all'inizio del '900, Thes ospita invece immobili degli anni '60 talvolta senza ascensore.

Nonostante le rate del mutuo siano talvolta inferiori ai canoni di locazione, si registra domanda in tal senso che proviene da single o da giovani coppie che preferiscono provare la convivenza prima di sistemarsi definitivamente. Il taglio più ricercato è il trilocale, il canone medio oscilla intorno a 300 € al mese e il contratto più utilizzato è quello a canone libero 4+4 con cedolare secca.

Aumenta la domanda immobiliare nella zona Sud nei primi mesi del 2016, grazie al ribasso dei prezzi degli ultimi semestri (che adesso sono invece rimasti praticamente stabili), a una maggiore facilità di accesso al credito e a convenienti tassi sui mutui. Sul mercato l'offerta è sempre molto alta, sia da parte di eredi sia per esigenze di liquidità, ma non mancano proprietari che scelgono di affittare il proprio immobile per rientrare almeno parzialmente delle spese. Ad investire ci sono piccoli risparmiatori che mettono a reddito 25-35 mila € per bilocali e trilocali di 50-60 mq da concedere in locazione; alla prima casa, invece, si rivolgono giovani coppie, single e famiglie che optano trilocali e quadrilocali nell'ordine di 50-60 mila €.

Grazie alla sua ottima posizione e alla presenza di tutti i principali servizi, la zona più richiesta è San Paolo, dove sono presenti immobili degli anni '50-'60 che si valutano 600 € al mq da ristrutturare e di 800-900 € al mq se già rimessi a nuovo. Al secondo posto tra le preferenze c'è la zona dello Stadio, che risale al decennio successivo e ha quotazioni sostanzialmente identiche a San Paolo. Chi ha un budget più importante, invece, si rivolge all'area intorno a via Addis Abeba, dove ci sono condomini signorili degli anni '80-'90 che si valutano 1100 € al mq. Edilizia popolare è presente sia nel Villaggio Lamarmora, dove una soluzione allo stato originario costa 400-500 € al mq, sia nel Villaggio Sportivo, dove le tipologie ex Gescal da ristrutturare hanno prezzi intorno a 200-300 € al mq. Tra San Paolo e il Villaggio Lamarmora sorge il quartiere di Masarone, che offre palazzine in paramano e klinker costruite tra gli anni '60 e gli anni '80 valutate mediamente 450 € al mq.

Sempre buona la domanda di appartamenti in locazione, le cui trattative si concludono in tempi molto rapidi. A questo settore a cui si rivolgono single e giovani coppie che spesso preferiscono provare la

convivenza prima di passare all'acquisto e che optano rispettivamente per bilocali e trilocali. I canoni sono compresi tra 250 e 350 € al mese, i contratti stipulati sono sia a canone libero 4+4 sia a canone concordato 3+2, ma non di rado i single preferiscono quelli transitori annuali.