

INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE LOCALE

(sintesi con i punti salienti del mercato immobiliare locale)

CESENA:

PREZZI: -1,9% nel II sem 2016

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

Variazione percentuale dei prezzi.

Nel secondo semestre del 2016 le quotazioni delle abitazioni di Cesena sono diminuite dell'1,9%. La seconda parte dell'anno ha evidenziato comunque un mercato vivace, è aumentato infatti il numero delle richieste grazie ad una maggiore disponibilità da parte degli istituti di credito nella concessione dei mutui e grazie ad alcuni proprietari che, dopo anni di rigidità, stanno rivedendo verso il basso le proprie pretese. Sono tornati ad acquistare anche gli investitori. Si rileva un certo interesse anche per rustici e cascine nelle zone collinari intorno alla città.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: forte richiesta sui trilocali

L'analisi della domanda di Cesena vede una maggiore richiesta soprattutto sui trilocali (54,7%), seguiti dal quattro locali (22,4%). L'analisi della disponibilità di spesa evidenzia la percentuale più alta nella fascia compresa tra 120 e 169 mila € (39,2%).

LOCAZIONI: canoni in lieve aumento nel II sem 2016

L'andamento dei canoni di locazione attesta una leggera crescita dei valori (+3,1% per i bilocali e +3,5% per i trilocali). Si registra infatti un mercato molto attivo alimentato da studenti universitari (alcuni anche stranieri), professionisti e lavoratori trasferti occupati nelle numerose aziende presenti in città.

FORLÌ

PREZZI: stabili nel II sem 2016

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
-4,3	-0,6	-6,3	-4,9	-7,7	-14,4	-8,7	0,0	-4,8

Variazione percentuale dei prezzi.

Nel secondo semestre del 2016 le quotazioni delle abitazioni di Forlì sono rimaste stabili. In alcune zone è in aumento la domanda di soluzioni indipendenti ma in generale si assiste ad un rientro in città da parte di chi aveva acquistato nell'hinterland.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: forte richiesta sui trilocali

L'analisi della domanda di Forlì vede una maggiore richiesta soprattutto sui trilocali (52,1%), seguiti dal quattro locali (29,9%). L'analisi della disponibilità di spesa evidenzia la percentuale più alta nella fascia compresa tra 120 e 169 mila € (39,3%).

LOCAZIONI: canoni dei bilocali in leggero aumento

L'andamento dei canoni di locazione del secondo semestre 2016 evidenzia un leggero aumento sui bilocali (+4,2%) e trilocali (+2,3%). Sul mercato delle locazioni si assiste a una buona domanda alimentata da giovani coppie e famiglie che non riescono a comprare.

COMPRAVENDITE: in aumento il numero di acquisti

Il 2016 evidenzia compravendite in crescita del 16,4% nell'intera provincia di Forlì-Cesena.

RIVIERA ROMAGNOLA

Variazione % dei prezzi nel II sem 2016: -1,4%

Cervia	0,0%
Cesenatico	-1,1%
Gatteo Mare	0,0%
Milano Marittima	0,0%

Testo integrale

MERCATO IMMOBILIARE CESENA E FORLÌ

La relazione di regolarità urbanistico-edilizia e conformità catastale

CESENA

Nella seconda parte del 2016 i valori immobiliari di Cesena sono in ribasso dell'1,9%.

Trend simile per le abitazioni da ristrutturare del **Centro storico**. Dopo l'estate il mercato si è rivelato particolarmente dinamico e a movimentarlo sono stati sia acquirenti di prima casa e sia investitori orientati su trilocali e quadrilocali da destinare ad abitazione principale e ad affitti (per studenti e lavoratori fuori sede). In flessione la vendita di monolocali e di bilocali. Chi compra per mettere a reddito si concentra su tipologie da ristrutturare degli anni '60, dal valore compreso tra 130 e 140 mila €, per poi affittare a studenti ad un canone di 250-300 € mensili per ogni camera singola. Il Centro storico è caratterizzato da tipologie di pregio spesso dotate di travi a vista, affreschi, balconi e logge: le strade principali sono corso Sozzi, via Uberti, corso Mazzini, via Chiaramonti, via Cesare Battisti e piazza del Popolo. Qui una soluzione in buono stato si scambia a prezzi medi di 2000 € al mq. A ridosso del centro storico sorge il Centro urbano che piace perché non ha zone a traffico limitato e offre soluzioni di ampia metratura degli anni '60-'70. I prezzi per immobili da ristrutturare arrivano fino a 1400 € al mq mentre per una soluzione già rimodernata si devono considerare 1800 € al mq. Residenziali, tranquille e comunque vicine al centro le zone Osservanza e Ponte Abbadesse, dove si possono acquistare villette singole e bifamiliari risalenti agli anni '50 e '60: una villetta singola da ristrutturare si vende a circa 400 mila €. Più complesso il mercato della zona di Monte – Cappuccini – Collina, area residenziale e tranquilla che presenta un'offerta immobiliare a prezzi elevati (1800-2000 € al mq) e che, per questo motivo, subisce la concorrenza delle zone limitrofe dove i valori sono più contenuti. Negli ultimi tempi è aumentato, soprattutto tra i giovani, l'appeal per le zone collinari dove casine e rustici da ristrutturare partono da 250 mila €. Molto attivo il mercato delle locazioni alimentato da studenti (alcuni anche stranieri), professionisti e lavoratori trasfertisti di aziende quali Technogym, Orogel, Trevi, Amadori e Ferretti. Gli studenti cercano appartamenti di grandi dimensioni per dividersi le spese e prediligono le soluzioni arredate con mobili di qualità, ubicate in zone centrali. C'è una forte domanda per le stanze singole (che costano 250-300 € al mese). I trasferisti, invece, optano per bilocali situati nell'immediata periferia, dotati di posto auto e balcone: i canoni sono compresi tra 450 e 480 € al mese. Il contratto più sottoscritto è quello a canone concordato con cedolare secca, seguito dal contratto transitorio. Sempre alta in centro la domanda di box auto: la bassa offerta determina prezzi medi intorno a 40 mila €.

Quotazioni stabili nell'area di **Sant'Egidio, Vigne e Villachiaviche**. Nella seconda parte del 2016 il mercato è ancora vivace con richieste che arrivano sia da investitori e sia da acquirenti di prima casa. I primi si indirizzano prevalentemente su bilocali o su tagli più grandi da ristrutturare, su cui investono mediamente cifre che vanno da 80 a 120 mila €. Un bilocale si affitta a 450 € al mese, una camera a 250-300 € al mese. Gli acquirenti di prima casa si orientano invece su immobili con 2-3 camere da letto in buono stato. In diminuzione le richieste di abitazioni bifamiliari e di ville indipendenti di grande metratura, mentre sono richieste le soluzioni indipendenti situate a Gattolino, Capannaguzzo e Pioppa, dove l'offerta abitativa è adatta a chi cerca l'indipendenza e un ampio giardino annesso, tra cui anche casolari e rustici da ristrutturare. Le zone più apprezzate sono Vigne e Sant'Egidio. La zona di Sant'Egidio piace perché molto residenziale, adiacente al centro storico, verde, ben servita da negozi e mezzi pubblici, ottimamente

collegata con l'autostrada e dotata di numerosi spazi per parcheggiare. Qui ci sono soluzioni signorili degli anni '70 che si acquistano a 1600 € al mq, mentre per le costruzioni più recenti i prezzi salgono a 2000-2100 € al mq. Zona Vigne si sviluppa a ridosso di Sant'Egidio ed è un'area molto interessante perché vicina al centro e ben servita da un centro commerciale. È una zona caratterizzata da prezzi bassi e da appartamenti di ampia metratura, si tratta spesso di ex case popolari degli anni '60-'70 che si valutano 1050-1100 € al mq. Villachiaviche è molto ambita perché caratterizzata da una bassa densità abitativa, più vicina al mare, situata nei pressi dello svincolo autostradale e ben servita. Qui è possibile acquistare sia soluzioni usate degli anni '60 e '70 a 1400 € al mq sia tipologie di nuova costruzione a 2000 € al mq. È stata completata la bretella "Cervese bis" che collega direttamente il centro di Cesena con l'autostrada alleggerendo traffico ed inquinamento in queste zone. Al momento però non si riscontrano effetti sul mercato.

Quotazioni in leggerissimo aumento in zona **Torre del Moro – Diegaro** e stabili a **Martorano – Ronta**. Si muovono soprattutto coppie e famiglie in cerca della prima casa e, in alcuni casi, della soluzione migliorativa (in particolare trilocali e quattro locali da 130-135 mila €) . Queste tipologie sono apprezzate anche dagli investitori che le acquistano per affittare le stanze singole agli studenti dell'Università di Cesena. Nell'area di Martorano, Diegaro e Torre del Moro ci sono abitazioni realizzate dopo il 2000 ed immobili costruiti negli anni '60: i primi costano circa 1800 € al mq mentre per i secondi bisogna mettere in conto una spesa di 1000 € al mq se da ristrutturare e 1400-1500 € al mq se in buono stato. Torre del Moro è la zona più ricercata perché tranquilla, servita da attività commerciali e scuole e vicina allo svincolo della E45 che consente di uscire facilmente dalla città pur restando vicino al centro. In questo quartiere sono presenti anche soluzioni indipendenti e semindipendenti che non superano i 200 mila €. Più popolare l'area di Pievesestina con soluzioni realizzate in edilizia Peep, edilizia convenzionata e cooperativa. Più periferiche zona Ronta e zona San Martino caratterizzate prevalentemente da soluzioni indipendenti e semindipendenti. Buona la domanda di appartamenti in locazione in tutto il quartiere: a cercare casa in affitto sono single, giovani coppie, studenti, famiglie ma anche stranieri (in genere provenienti dall'est Europa) impiegati in alcune importanti aziende presenti sul territorio come ad esempio Amadori ed Orogel. Il canone di un bilocale si attesta su 400 € al mese, quello di un trilocale è di 550 € al mese. Si stipulano sia contratti a canone libero sia contratti a canone concordato, spesso con cedolare secca.

Nelle zone **dell'Ippodromo, San Rocco, Borello e San Mauro** i valori immobiliari sono stabili. La domanda è però vivace anche grazie alla spinta che arriva dal settore del credito e dai prezzi più vantaggiosi. A comprare casa sono famiglie al primo acquisto oppure alla ricerca della soluzione migliorativa, ma non mancano investitori che cercano immobili da affittare a studenti o lavoratori fuori sede. Chi cerca per mettere a reddito preferisce trilocali degli anni '70 e '80 e si focalizza su zona San Rocco, Ippodromo e Ponte Vecchio: per i trilocali l'investimento medio si attesta tra 120 e 135 mila €. Per una camera singola si spendono 250 € al mese, per un bilocale tra 450 e 550 € al mese, mentre per i trilocali il canone è compreso tra 530 e 610 € al mese. Negli ultimi tempi si nota interesse per le zone periferiche di San Vittore e San Carlo per la presenza di prezzi più bassi e di immobili più recenti (anni '80-'90) valutati 1200-1300 € al mq. Sempre molto apprezzata l'area dell'Ippodromo perché signorile e molto verde. I prezzi vanno da 1600 € al mq per le soluzioni anni '70, fino ad arrivare a 2200-2300 € al mq per le abitazioni di fronte al Parco dell'Ippodromo. Presenti anche delle soluzioni signorili a 2300-2400 € al mq. Sebbene sia meno verde, l'area di San Rocco piace perché è adiacente al centro. Sorta a partire dal secondo dopoguerra, l'edilizia del quartiere è composta da case singole e bifamiliari quasi sempre ristrutturate, dal valore di circa 160 mila €, che possono toccare punte di 320-330 mila € nelle aree più periferiche del quartiere stesso. A San Mauro in Valle sorta tra gli anni '70 ed '80 si trovano case realizzate dopo il 2000. Qui il medio usato si vende a circa 1300 € al mq, le soluzioni in edilizia popolare in via Pistoia, via Certaldo e via Viareggio scendono a 1000 € al mq. Si segnala interesse per le nuove costruzioni che abbiano una disposizione interna più razionale e con

camere più ampie e che consentono un buon risparmio energetico. In zona Ippodromo ne sono state realizzate alcune negli ultimi anni e sono state vendute a 2500-2600 € al mq (classe B).

FORLÌ

Stabili le quotazioni immobiliari di Forlì nella seconda parte del 2016.

Nel secondo semestre del 2016 i valori delle abitazioni nella zona di **Ca' Ossi, Vecchiazzano, San Martino in Strada e Piscina** non hanno registrato variazioni. Il mercato si sta rivelando particolarmente dinamico con un aumento delle richieste di soluzioni indipendenti, con giardino e prive di spese condominiali. A comprare sono giovani coppie ma anche investitori che acquistano per affittare a studenti e che prediligono, in particolare, il centro della città. Le zone maggiormente apprezzate sono quelle di Ca' Ossi e di San Martino in Strada. Ca' Ossi è servita e tranquilla ed in seguito al completamento della tangenziale ora è ben collegata con il centro di Forlì. L'offerta edilizia risale agli anni '70-'80 e consiste in soluzioni semindipendenti e grandi condomini: per la prima tipologia si spendono tra 350 e 400 mila €, per un trilocale la cifra ammonta a 110-130 mila €. Più bassa l'offerta abitativa di Vecchiazzano: gli immobili risalgono alla fine degli anni '90 e all'inizio degli anni 2000, ma i prezzi e le tipologie sono molto simili a quelli di Ca' Ossi. San Martino è un quartiere di recente costruzione, anni '80-'90 e con alcuni interventi post 2000, che ha il vantaggio di avere anche un'uscita della tangenziale e quindi comodo per chi lavora fuori città. I valori immobiliari sono di 1200-1300 € al mq. Attualmente sono in corso dei nuovi interventi con soluzioni indipendenti e semindipendenti, villette a schiera, porzioni di ville e bifamiliari. Le quotazioni del nuovo sono di 2000 € al mq. Tra le zone più apprezzate ci sono quelle che si sviluppano tra viale Medaglie d'Oro e via Fratelli Spazzoli, ma anche l'area del Parco Urbano "Franco Agostino" incontra il favore dei potenziali acquirenti. Medaglie d'Oro è una zona prestigiosa, apprezzata in particolare per le tipologie abitative offerte e per la posizione più centrale. Qui si possono acquistare soluzioni indipendenti di tipo prestigioso ad almeno 140-150 mila € ed un appartamento in buono stato a 1400-1500 € al mq. Valori simili nella zona Spazzoli che ospita condomini degli anni '80. Da segnalare che proprio in via Spazzoli è stata ultimata di recente una palazzina di 8 appartamenti in classe A (con attico sul tetto), alcuni dei quali hanno l'entrata indipendente e sono dotati di giardino: la richiesta del costruttore si aggira intorno a 2500 € al mq, ma attualmente c'è ancora molto invenduto. Infatti la disponibilità di spesa media a Forlì, per una nuova costruzione, si aggira intorno a 2000 € al mq. Chi desidera soluzioni indipendenti, casine e rustici si orienta prevalentemente verso la zona compresa tra Forlì e la vallata di Predappio dove si possono trovare case coloniche, rustici che hanno quotazioni comprese tra 100 e 200 mila € e che spesso sono da personalizzare.

Nei quartieri di **Coriano, Ravennara, Foro Boario e Villafranca** nella seconda parte del 2016 i valori immobiliari sono stabili. Si realizzano soprattutto acquisti di prima casa (trilocali e quattro locali le tipologie più richieste, possibilmente con giardino ed ingresso indipendente e di cui c'è poca offerta sul mercato). La crisi economica che ha colpito diverse aziende della zona ha inciso anche sul mercato immobiliare negli ultimi anni. Comprano casa prevalentemente giovani coppie che, in parte con capitale proprio ed in parte avvalendosi del mutuo, si orientano sul trilocale che non costi più di 110-120 mila €. Le zone meno dinamiche in questo momento sono Villafranca e Pieve Acquedotto posizionate fuori dalla città: i prezzi vantaggiosi in città invitano ad acquistare nel centro e non più in periferia. Per cui nelle zone periferiche si attesta un mercato prevalentemente interno. La zona che registra più richieste è quella di Foro Boario perché adiacente al centro, non lontana da via Ravennara e comoda per raggiungere la tangenziale e l'autostrada. Per un immobile in buono stato a Foro Boario si spendono intorno a 1200-1300 € al mq. Via Ravennara è un'importante arteria della città dove una soluzione usata costa 1300 € al mq.

Piacciono anche le abitazioni di Coriano, quartiere a traffico limitato e per questo apprezzato per la tranquillità e la presenza di aree verdi. Piace anche il fatto che si possono trovare abitazioni di taglio grande, ricercate soprattutto dalle famiglie. Offre prevalentemente immobili costruiti tra gli anni '80 e gli anni '90. Questi ultimi costano 1400 € al mq, quelli in edilizia popolare 1100 € al mq mentre una villetta indipendente si può acquistare intorno a 200 mila €. Non ci sono interventi di nuova costruzione importanti in queste zone.

Sul mercato delle locazioni si assiste a una buona domanda alimentata da giovani coppie e famiglie che non riescono a comprare. Anche in questo caso la tipologia più richiesta è il trilocale, che viene concesso a 480-500 € al mese (anche se la richiesta dei proprietari si aggira spesso intorno a 550 €). I contratti più sottoscritti sono quelli a canone concordato e la cedolare secca viene applicata in quasi tutti i casi.

MERCATO IMMOBILIARE TURISTICO

Riviera Romagnola

Nella seconda parte del 2016 le quotazioni immobiliari di **Cesenatico** sono in lieve ribasso. Si segnala una maggiore richiesta di casa vacanza da poter utilizzare durante l'anno e durante il periodo estivo. Si cercano trilocali con posto auto o box su cui investire non più di 250 mila €. La domanda proviene da persone residenti a Forlì, Bologna e Modena. Anche il mercato della prima casa vede un recupero di richieste grazie ai prezzi più contenuti e al più facile accesso al credito. Coloro che cercano la casa vacanza prediligono la zona del Porto Canale, il centro storico e il lungomare. Nella zona del Porto Canale prevalgono le ex case dei pescatori che, ristrutturate ed in ottime condizioni, si scambiano a prezzi medi di 5000 € al mq. Nel Centro storico prevalgono le soluzioni d'epoca degli anni '20 ma le compravendite sono molto rare: su viale Roma e via Trento, dove ci sono numerosi negozi, le quotazioni del nuovo sono comprese tra 3800 e 4000 € al mq. La maggioranza delle transazioni si concentrano su immobili degli anni '70 posizionati sul lungomare (viale Carducci) oppure nelle strade più interne ma comunque con facile accesso al mare (viale dei Mille, via De Amicis). Sul lungomare le tipologie più prestigiose raggiungono valori di 4000 € al mq a fronte di una media di 3300-3500 € al mq. Le case vacanza si acquistano anche a Valverde e Villamarina, zone più periferiche ma comunque servite ed attrezzate per l'estate e dove un bilocale costa 80-100 mila €. Si tratta di zone che offrono appartamenti degli anni '60-'70. Chi cerca la prima casa, oltre all'appartamento opta anche per la soluzione indipendente con terreno circostante che si può trovare nell'entroterra della cittadina. Tra le zone residenziali ci sono Boschetto e Madonnina. La prima a 500-600 mt dal mare registra per l'usato valori di 2700-2800 € al mq, per il nuovo di 3200-3300 € al mq. La zona Madonnina, residenziale e ricercata quasi esclusivamente come prima casa, registra valori di 2200-2300 € al mq per il nuovo mentre l'usato recente si valuta non oltre 1800-1900 € al mq e quello più vetusto circa 1500-1600 € al mq. Più decentrate Sala, Villalta e Bagnarola dove i prezzi si sono ribassati notevolmente: le quotazioni del nuovo non superano 1800-1900 € al mq, quelle dell'usato oscillano tra 1400-1500 € al mq.

Valori sostanzialmente stabili a **Cervia e a Milano Marittima** nella seconda parte del 2016. Cervia e Milano Marittima hanno quotazioni mediamente più elevate e, di conseguenza, attirano un target più ricco. A Milano Marittima il mercato del nuovo è bloccato a causa della richiesta troppo elevata (5000-6000 € al mq). A cercare casa sono spesso turisti in arrivo da Forlì, Bologna, Modena, Reggio Emilia ed in generale dall'Alta Emilia. L'appartamento ideale è il trilocale con due camere da letto, preferibilmente con terrazzo abitabile o piccolo giardino, ma necessariamente con posto auto e ubicato in zone tranquille.

Milano Marittima è una delle zone più richieste sia nell'area centrale (intorno alla rotonda 1° Maggio) sia sul lungomare a ridosso del centro, dove si concentrano anche numerosi alberghi e l'offerta abitativa è quindi molto contenuta. In prima fila ci sono appartamenti e ville stile liberty e i prezzi di abitazioni più recenti si aggirano intorno a 4500 € al mq. In zona Amati, residenziale e più distante dal mare, si trovano appartamenti di recente costruzione, villette a schiera e soluzioni indipendenti che, in buono stato, si scambiano a 3000 € al mq. Piace zona Pinarella perché ben servita, a ridosso della Pineta e dotata di stabilimenti balneari molto curati. Sulla prima fila prevalgono le strutture alberghiere, dalla seconda fila ci sono appartamenti in piccoli contesti ed in palazzi degli anni '70 dove un buon usato costa mediamente 2200 -2500 € al mq. Tagliata è una piccola località che si anima solo durante l'estate e piace perché le quotazioni sono più contenute e si attestano in media su 1500 € al mq.

Il mercato immobiliare di Cervia si divide in due zone, quella che va verso la collina, lato monte rispetto alla ferrovia denominata "Malva", e quella che va verso il mare e cioè "Cervia Centro". In zona Malva trilocali nuovi (non oltre i 10-12 anni di età) si vendono a 200 mila €, mentre le tipologie usate valgono tra 160 e 180 mila €. Sul lungomare i valori medi sono di 2800 € al mq per immobili in buono stato. Il mercato delle locazioni turistiche vede una buona domanda, in aumento negli ultimi tempi. Per un bilocale di quattro posti letto si spendono 1500 € a giugno e settembre, a Luglio 2000 € al mese e ad Agosto intorno a 2500 €.

Sono in corso diversi lavori sul territorio tra cui la passeggiata del lungocanale di Cervia, la creazione della pista ciclabile e l'accesso diretto alla statale adriatica.

ITALIA - INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

(sintesi con i punti salienti del mercato nazionale)

PREZZI: -1,6% nel 2016

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

Variazione percentuale dei prezzi

I prezzi immobiliari sono in ribasso, il secondo semestre del 2016 vede le abitazioni perdere ancora lo 0,8% nelle grandi città, l'1,9% nei capoluoghi di provincia e l'1,2% nell'hinterland delle grandi città. Piccoli ritocchi verso il basso quindi che stanno traghettando il mercato verso una lieve ripresa dei valori che riteniamo possa già esserci alla fine dell'anno in corso. Alcune grandi città, le cui variazioni percentuali dei prezzi erano già in territorio positivo nel primo semestre del 2016, confermano la tendenza anche per il secondo: Firenze (+1,6%), Bologna (+1,5%) e Verona (+1%). Milano è sostanzialmente stabile (0%). La città dove i prezzi stentano ancora a riprendersi è Genova (-5,5%).

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda vede in testa alle preferenze il trilocale, scelto dal 40,5% dei potenziali acquirenti nelle grandi città. A seguire il quattro locali con il 24,5%. La disponibilità di spesa si concentra nella fascia fino a 250 mila € nelle grandi città ed in quella fino a 120 mila € nelle altre realtà.

TEMPI DI VENDITA: in lieve diminuzione

I tempi di vendita continuano a diminuire: 145 gg nelle grandi città, 171 gg nell'hinterland delle grandi città e 162 gg nei capoluoghi di provincia, con una diminuzione di circa 20 gg rispetto ad un anno fa.

LOCAZIONI: domanda sostenuta, canoni stabili

Sul mercato delle locazioni si registrano canoni sostanzialmente stabili nelle grandi città (+0,1% per i monolocali, +0,5% per i bilocali e +0,4% trilocali). Risultati simili anche negli altri capoluoghi di provincia che segnano stabilità per i canoni dei monolocali, +0,1% per quelli dei bilocali e +0,4% per quelli dei trilocali. Tra le tipologie di contratti di



locazione prevale quello a canone libero (55,3%) ma avanza ancora il contratto a canone concordato (27,2% contro il 22,9% del primo semestre).

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA: il 74,7% degli acquirenti ha comprato l'abitazione principale

L'analisi delle compravendite realizzate attraverso le Agenzie Tecnocasa e Tecnorete rileva che il 74,7% degli acquirenti ha comprato la prima casa, il 18,6% lo ha fatto per investimento e il 6,7% ha optato per la casa vacanza. Rispetto al passato è in aumento la componente ad uso investimento.

PREVISIONI

Le compravendite per il 2017 sono attese ancora in aumento (intorno a 600 mila transazioni) e questo trend interesserà tutte le realtà territoriali. Sul versante prezzi ci aspettiamo un leggero aumento (tra 0% e +2%) per il 2017 ma solo per le grandi città, mentre per i capoluoghi di provincia e per l'hinterland delle grandi città occorrerà aspettare il 2018.