

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.

TREVISO: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

PREZZI STABILI nel I sem 2016

2012	2013	2014	2015	I sem 2016
-3,8%	-6,8%	-4,6%	-3,3%	0%

Variazione percentuale dei prezzi.

Nel primo semestre 2016 le quotazioni delle abitazioni di Treviso sono rimaste stabili.

I primi mesi dell'anno evidenziano un trend positivo delle richieste, incentivate dai prezzi bassi, dalla disponibilità dei proprietari di ribassare ulteriormente i valori richiesti e da una maggiore apertura da parte degli istituti di credito nella concessione dei mutui.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda vede la maggiore concentrazione del trilocale (63%), seguita dal quadrilocale (26,9%). I potenziali clienti esprimono un budget fino a 119 mila € per il 44,9% dei casi. A seguire la fascia da 120 a 169 mila € con il 36,4% delle richieste. In queste due fasce di spese la città di Treviso supera la media nazionale.

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

COMPRAVENDITE: +35% a Treviso città

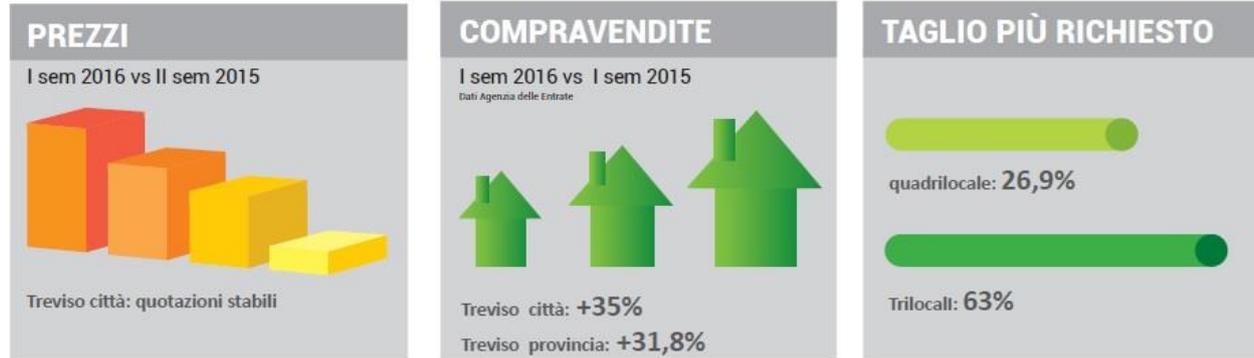
Nel primo semestre del 2016 le compravendite di Treviso sono aumentate del 35%, in provincia del 31,8%

La provincia di Treviso al top in Regione per l'aumento di compravendite, grazie ai prezzi accessibili

TREVISO



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa



Nella prima parte del 2016 a Treviso i valori immobiliari sono stabili.

All'interno delle mura, dove si muovono prevalentemente famiglie alla ricerca della prima casa, si trovano soprattutto soluzioni storiche di fine '800-primi '900, accanto a cui ce ne sono altre realizzate negli anni '70. Acquistare un appartamento storico ristrutturato con finiture di pregio costa circa 4000 € al mq, con punte di 5000 € al mq per le aree più signorili del centro storico come via Calmaggione, zona Pescheria, piazza San Francesco, Ca' de Carraresi. Da segnalare l'area prestigiosa fronte Sile dove si possono acquistare soluzioni di pregio, le cui quotazioni raggiungono 4000-4200 € al mq nell'area esterna al centro storico a ridosso delle mura.

Sta avendo un buon appeal il **quartiere Santa Bona**, situato immediatamente fuori le mura nella parte nord-ovest della città e caratterizzato da edilizia molto eterogenea. Sul territorio, infatti, ci sono tipologie popolari e ultrapopolari, ma non mancano palazzine e villette di tipo medio-civile, anche di nuova costruzione: il nuovo si valuta fino a 1800 € al mq, mentre le soluzioni più economiche hanno quotazioni che non di rado scendono a 500 € al mq. Il **quartiere Eden-Tribunale** sorge ad ovest delle mura, nelle sue immediate adiacenze; si tratta di un'area in buona parte sorta negli anni '60-'70 e composta principalmente da condomini, villette singole e porzioni di bifamiliari. Il prezzo medio di un trilocale di 80 mq in buone condizioni in queste zone si attesta intorno ad un valore di 150 mila €. Il prezzo di una villetta singola di 150 mq si attesta a 240 mila € da ristrutturare, per le bifamiliari degli anni '70 disposte su tre livelli fuori terra invece si scende a 180 mila €. **Santa Maria del Sile e San Zeno** sono zone abbastanza simili alla precedente, ma sono presenti anche palazzine: le quotazioni di un appartamento usato e in buone condizioni oscillano tra 1400 e 1700 € al mq.

Sempre buona la domanda di appartamenti in locazione, che si indirizza prevalentemente sul trilocale ubicato fuori dalle mura. Per una soluzione di questo tipo il canone medio si attesta intorno a 500 € al mese.

Nella **zona di Santa Maria del Rovere, Stadio e Chiodo**, quartieri di Treviso subito a ridosso delle porte della città, grazie ai ribassi dei semestri precedenti e a una maggiore propensione delle banche ad erogare finanziamenti, si registra un maggior numero di compravendite. Il mercato è alimentato da giovani coppie al primo acquisto e, in misura minore, da famiglie che effettuano acquisti migliorativi: si ricercano soluzioni indipendenti, anche da ristrutturare, con spazi esterni comodi e abitabili. Il quartiere Chiodo offre prevalentemente abitazioni soluzioni indipendenti costruite agli inizi del 1900, quasi sempre da ristrutturare. Hanno quotazioni medie intorno a 1800-2000 € al mq se da ristrutturare e 3500 € al mq se già ristrutturate. Ad acquistare sono soprattutto imprenditori e professionisti che desiderano una soluzione indipendente e allo stesso tempo non essere lontano dal centro della città. Nelle zone di Stadio e di S. Maria delle Rovere le soluzioni indipendenti sono meno presenti e hanno quotazioni più basse a seconda della vicinanza o meno al centro. In queste zone sono presenti anche condomini costruiti negli anni '60-'70 in edilizia popolare e cha hanno valori medi di 600 - 800 € al mq. Sono acquistati da immigrati e da color che hanno un basso budget.

Nel comune di **Villorba**, nella prima provincia di Treviso le zone più richieste sono *Fontane, Carità e Lancenigo*, tre frazioni servite e ben collegate alla città dove ci sono soluzioni indipendenti e piccoli contesti condominiali degli anni 2000: i prezzi delle tipologie recenti e in buono stato oscillano intorno a 1400 € al mq, mentre per quelle che necessitano di qualche lavoro di ristrutturazione si scende a 1100-1200 € al mq, fino a toccare 800 € al mq se bisogna ristrutturarle completamente. Ad acquistare sono soprattutto persone residenti nella zona che apprezzano anche la posizione comoda per raggiungere il casello di Treviso Nord.

Sul mercato delle locazioni si registra un'alta domanda, spesso alimentata da lavoratori fuori sede. Costoro cercano appartamenti recenti, arredati con mobili di qualità e ubicati in aree servite; pertanto si preferiscono le zone comprese tra Santa Maria del Rovere, Carità e Fontane di Villorba perché molto vicine alla città. Per un bilocale si spendono mediamente intorno a 400 € al mese. Si stipulano soprattutto contratti a canone libero o transitorio.