

L'ALBA DI UN NUOVO MERCATO IMMOBILIARE

Se il 2014 è stato l'anno in cui il mercato immobiliare ha invertito il trend, almeno sul numero di compravendite, il 2015 decreterà se il percorso verso l'uscita dalla crisi sia stato veramente intrapreso. Un percorso lento, in salita e sostenuto da prezzi immobiliari nuovamente alla portata dei potenziali acquirenti e da banche più propense ad erogare credito. Ma il periodo che ci stiamo lasciando alle spalle invita comunque alla prudenza: non va dimenticato che l'andamento del mercato immobiliare, negli ultimi anni, è stato notevolmente influenzato dallo stato di salute dell'economia italiana e del mercato del lavoro. I segnali che arrivano nei primi mesi del 2015 sono positivi, ma non ancora tali da determinare una ripresa decisa. Dal mercato immobiliare si colgono notizie che fanno ben sperare: i prezzi diminuiscono meno che in passato ed aumenta la domanda grazie alle famiglie che si riavvicinano con fiducia all'acquisto e agli investitori che tornano a comprare spinti da valori immobiliari veramente convenienti, nonostante l'incertezza e l'aggravio fiscale si facciano ancora sentire. Restano ancora delle criticità, soprattutto sulle nuove costruzioni ancora da smaltire. I segnali più interessanti arrivano dalle grandi città che tendenzialmente anticipano il trend. Un trend che ci porterà all'alba di un nuovo mercato immobiliare, scottato da anni che hanno certamente lasciato un segno, ma caratterizzato anche da una maggiore consapevolezza del valore del bene "casa".

Prezzi

Nel primo semestre del 2015 le quotazioni immobiliari delle grandi città italiane sono ancora in diminuzione: -2,5%. Genova è la città che ha segnalato il più forte calo dei prezzi con -4,4%, seguita da Torino con -3,6%. Firenze è la prima città a segnalare prezzi stabili, seguita a ruota da Milano che chiude con -0,9%. La Capitale segnala una contrazione dei valori del -2,1%.

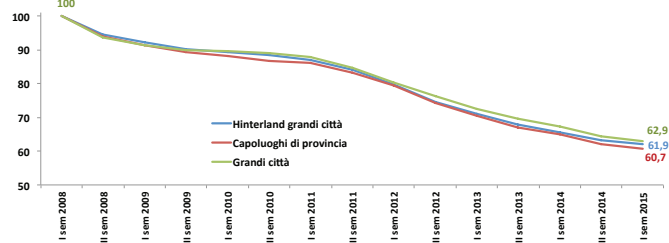
L'andamento delle grandi città suddividendo tra aree periferiche, semicentrali e centrali vede un risultato leggermente peggiorativo per le aree periferiche e per quelle semicentrali. Ancora una volta le zone centrali perdono meno.

L'analisi in base al profilo dimensionale evidenzia una diminuzione dei prezzi per le grandi città del 2,5%, seguite dai capoluoghi di provincia con -2,2% e dai comuni dell'hinterland delle grandi città con -2,1%. Si rileva una buona tenuta dell'hinterland veronese e di quello barese ed una maggiore sofferenza nei comuni della provincia di Roma.

L'analisi per aree geografiche evidenzia una contrazione maggiore per le città del Centro Italia (-3,7%), seguite da quelle del Nord Italia (-2,2%) ed infine da quelle del Sud Italia (-1,3%).

In tutte e tre le realtà, comunque, il risultato è migliorativo rispetto a quanto registrato nel semestre precedente.

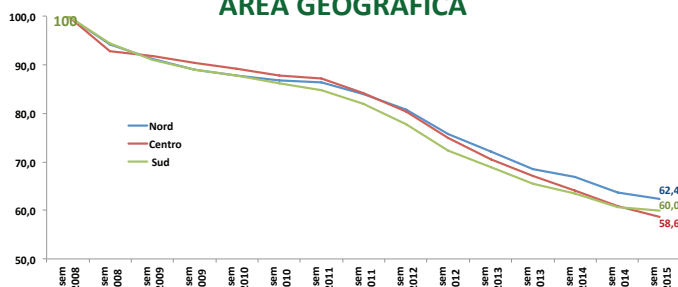
VARIAZIONE PERCENTUALE DEI PREZZI DIMENSIONE URBANA



	I 08	II 08	I 09	II 09	I 10	II 10	I 11	II 11	I 12	II 12	I 13	II 13	I 14	II 14	I 15
Hinterland grandi città	-1,9	-3,8	-2,3	-2,3	-0,9	-1,0	-1,3	-3,4	-5,3	-6,3	-4,8	-4,6	-3,4	-3,4	-2,1
Capoluoghi di provincia	-2,3	-3,8	-2,8	-2,2	-1,4	-1,4	-1,0	-3,2	-4,4	-6,7	-5,0	-4,9	-3,1	-4,6	-2,2
Grandi città	-2,7	-3,6	-2,7	-1,5	-0,5	-0,6	-1,3	-3,4	-5,4	-5,1	-4,7	-4,2	-3,0	-4,2	-2,5



VARIAZIONE PERCENTUALE DEI PREZZI AREA GEOGRAFICA



	I 08	II 08	I 09	II 09	I 10	II 10	I 11	II 11	I 12	II 12	I 13	II 13	I 14	II 14	I 15
Nord	-1,9	-4,0	-3,1	-2,3	-1,5	-1,2	-0,3	-2,9	-3,8	-6,2	-4,8	-5,0	-2,3	-4,7	-2,2
Centro	-3,7	-3,7	-1,0	-1,7	-1,3	-1,5	-0,8	-3,3	-4,7	-6,7	-6,0	-4,7	-4,5	-5,0	-3,7
Sud	-1,6	-4,0	-3,5	-2,3	-1,4	-1,7	-1,7	-3,4	-4,9	-7,1	-4,6	-5,0	-3,3	-4,2	-1,3



Tempi di vendita

Un'analisi realizzata dall'Ufficio Studi Tecnocasa ha calcolato i tempi medi di vendita degli immobili registrati a Luglio 2015 e li ha confrontati con quelli di un anno fa. Si sono considerate le grandi città, i rispettivi hinterland ed i capoluoghi di provincia.

Gli ultimi dati mostrano che nelle grandi città le tempistiche di vendita sono di 170 giorni contro 172 giorni registrati esattamente un anno fa.

I tempi di vendita nei capoluoghi di provincia hanno una media di 177 gg contro i 187 gg di Luglio 2014 ed infine i comuni dell'hinterland delle grandi città che hanno fatto registrare una media di 189 gg contro i 196 gg di un anno fa.

Tempi di vendita ancora lunghi, dunque, ma in miglioramento nelle realtà di provincia e nell'hinterland delle grandi città. Stabili le tempistiche nelle grandi città.

Tra queste ultime i tempi di vendita maggiori si registrano a Bari (199 gg), a Genova (188 gg) ed infine a Torino 186 gg.

Domanda, offerta e disponibilità di spesa

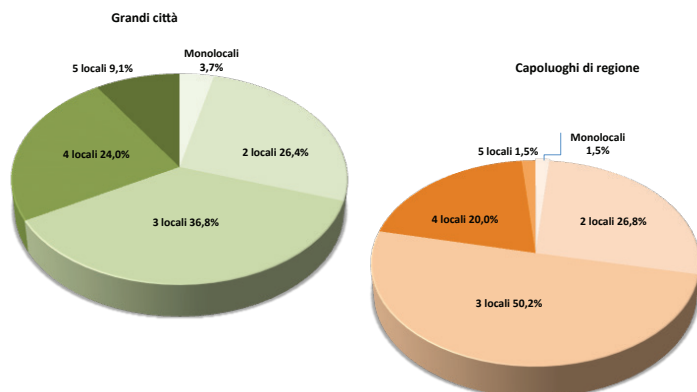
L'analisi della domanda nelle grandi città italiane evidenzia una maggiore concentrazione delle richieste per i trilocali con il 36,8%. A seguire il bilocale che raccoglie il 26,4% delle preferenze. Rispetto a sei mesi fa, si nota una diminuzione della concentrazione della domanda sui bilocali ed un aumento della stessa su tutte le altre tipologie. Questo perché la diminuzione dei prezzi ha spostato una parte delle richieste dal taglio medio-piccolo al taglio medio-grande. A Milano e Napoli la tipologia più richiesta continua ad essere il bilocale, mentre a Roma il trilocale supera di poco il bilocale raccogliendo maggiori preferenze.

Anche nei capoluoghi di regione è il trilocale la tipologia preferita dai potenziali acquirenti.

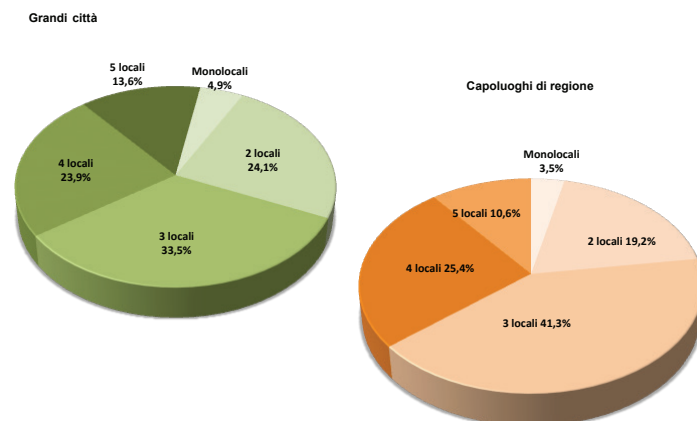
L'analisi della disponibilità di spesa lancia per la prima volta segnali differenti; infatti in questi primi sei mesi dell'anno aumenta la percentuale nelle fasce intermedie (da 250 mila € a 474 mila €), compatibilmente con il dato che vede un aumento anche delle metrature richieste.

In generale, nelle grandi città si registra una maggiore concentrazione nella fascia fino a 119 mila €, indice questo che il capitale a disposizione per l'acquisto dell'immobile si è comunque contratto. L'analisi dell'offerta nelle grandi città evidenzia una maggiore presenza di trilocali (33,5%). A seguire i bilocali con il 24,1%. Nei capoluoghi di regione prevale sempre il trilocale con il 41,3%, seguiti dal quattro locali con il 25,4%.

ANALISI DELLA DOMANDA



ANALISI DELL'OFFERTA



Compravendite

Il 76,8% delle compravendite ha riguardato l'abitazione principale, seguito dal 16,4% per uso investimento ed il 6,8% per casa vacanza. Rispetto ad un anno fa è in aumento la percentuale di coloro che acquistano la casa diversa dall'abitazione principale. In lieve diminuzione la percentuale di coloro che hanno comprato la prima casa, passati da 78,3% a 76,8%. Da segnalare su Milano un balzo della percentuale di acquisti ad uso investimento, passato da 13,8% a 19,3%.

Caratteristiche dell'immobile

La qualità dell'immobile resta una priorità per coloro che acquistano la prima casa, privilegiando le tipologie in buono stato; anche le soluzioni da ristrutturare sono state scelte grazie agli incentivi fiscali ma solo a prezzi particolarmente vantaggiosi.

Sempre più importanti nella scelta dell'immobile sono lo stato del condominio e l'incidenza delle spese condominiali. Le tipologie usate hanno sofferto maggiormente il ribasso dei valori, ma anche sulle soluzioni nuove i costruttori hanno avviato, quando possibile, un'attività di repricing.

Locazioni

Nel primo semestre del 2015 i canoni di locazione, nelle grandi città, hanno segnato una diminuzione dei valori dello 0,5% per i monolocali, dello 0,4% per i trilocali e dello 0,7% per i bilocali. In questo semestre per la prima volta si iniziano a registrare dei segnali positivi in città come Milano, Bologna e Firenze.

Relativamente alle motivazioni, si evince che il 61,3% di chi cerca in affitto lo fa per trovare l'abitazione principale, seguono coloro che si trasferiscono per lavoro (34,1%) ed, infine, ci sono coloro che si trasferiscono per motivi di studio e che cercano casa vicino alla sede della facoltà frequentata (4,6%).

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'appel del contratto concordato, passato in un anno dal 13,9% al 18%.

Previsioni

Nel 2015, la diminuita disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti, l'offerta sul mercato ancora cospicua e il sentiment espresso dagli affiliati del nostro Gruppo, ci fanno ritenere che i prezzi potranno chiudere tra -4% e -2%. Le compravendite, invece, aumenteranno ulteriormente per attestarsi tra 430 e 440 mila. Le grandi città, che hanno già avviato un'interessante inversione di trend sugli scambi nel 2014, potrebbero continuare in questa direzione ma con valori ancora in discesa. Situazione simile potrà esserci anche nelle realtà più piccole come i capoluoghi di provincia e l'hinterland delle grandi città.

La stabilità dei prezzi potrebbe raggiungersi nel 2016 e confermarsi nel 2017.

In questo quadro non si deve dimenticare l'andamento generale dell'economia e dell'occupazione che potrebbero incidere sulla fiducia dei potenziali acquirenti ridefinendo un mercato che, ormai da alcuni mesi, ha voglia di ripartire al di là delle incertezze e i cui sforzi sarebbe ora di incentivare ancora attraverso il credito, la proroga delle agevolazioni fiscali già esistenti e, soprattutto, una tassazione meno gravosa e più certa.

Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa