

RITORNO AL MATTONE

I segnali positivi colti sul mercato immobiliare nel corso del 2015, sembrano confermarsi anche in questa prima parte del 2016. Il mattone ritorna infatti ad interessare gli italiani che, negli ultimi anni, avevano rimandato il sogno della casa di proprietà in attesa dell'evoluzione del mercato.

I primi mesi dell'anno hanno visto un deciso ritorno all'acquisto anche se, con scenari macroeconomici ancora incerti, la prudenza è d'obbligo.

Nel primo semestre i bassi tassi di interesse sui mutui, i prezzi delle abitazioni ormai a livelli minimi ed una rinnovata fiducia hanno determinato un aumento delle compravendite.

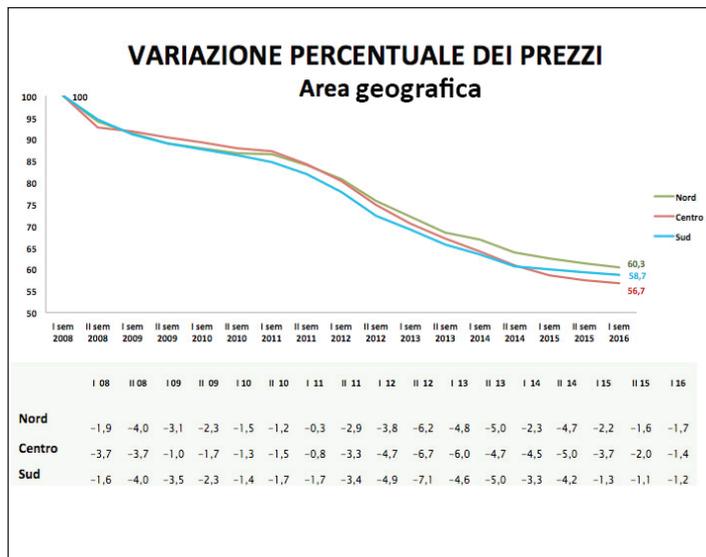
L'offerta sembra assottigliarsi, soprattutto sulle tipologie di qualità. I tempi di vendita sono in lieve diminuzione, in particolare, se l'immobile è correttamente valutato.

Questi anni di contrazione dei valori e dei volumi sono una lezione che difficilmente si dimentica: chi si avvicina al bene "casa" oggi è sempre più informato, attento. Questi elementi ci inducono ad auspicare che il futuro vedrà acquirenti, venditori e professionisti del settore più consapevoli ed in grado di dare il giusto valore all'immobile.

Prezzi

Nel primo semestre del 2016 le quotazioni immobiliari nelle grandi città sono in ribasso dello 0,9%, la variazione più contenuta finora registrata a conferma che la stabilità è prossima e la ripartenza non lontana. Se si esclude Genova, che ha segnalato ancora una perdita di valore del -5,5%, tutte le altre grandi città hanno registrato leggere contrazioni e, per la prima volta, lievi aumenti: Bologna, Firenze e Verona chiudono il semestre con un segno positivo. Milano chiude con -0,1%, Roma con -1%. Ancora una volta nelle grandi città le zone centrali hanno ottenuto risultati migliori rispetto a quelle periferiche e semicentrali. I capoluoghi di provincia registrano un calo dei prezzi dell'1,5% mentre i comuni dell'hinterland delle grandi città attestano un netto miglioramento rispetto al semestre precedente con una contrazione dell'1,3%.

L'analisi per aree geografiche evidenzia un maggiore calo dei valori immobiliari al Nord (-1,7%), a seguire il Centro (-1,4%) ed il Sud con (-1,2%).



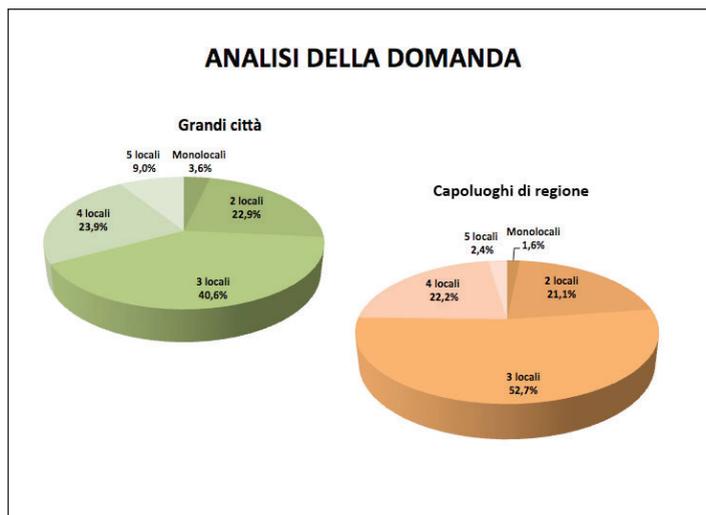
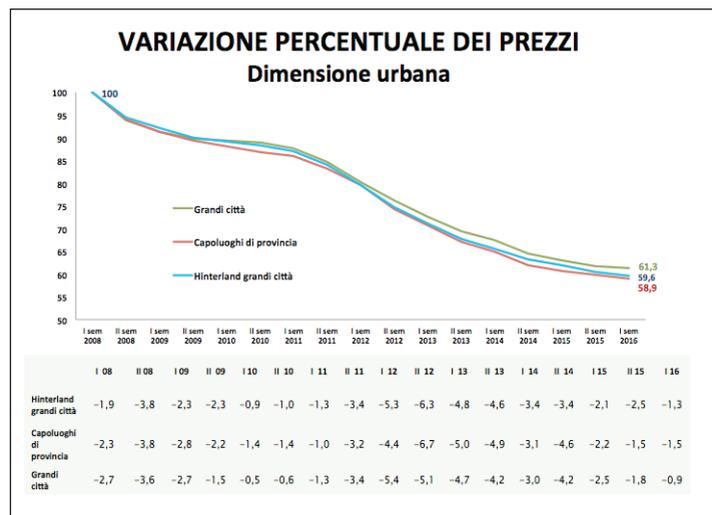
Tempi di vendita

I tempi di vendita a registrati a luglio sono in leggera diminuzione rispetto ad un anno fa. Nelle grandi città occorrono in media 159 giorni per vendere un immobile, nei capoluoghi di provincia 170 gg e nell'hinterland delle grandi città 180 gg.

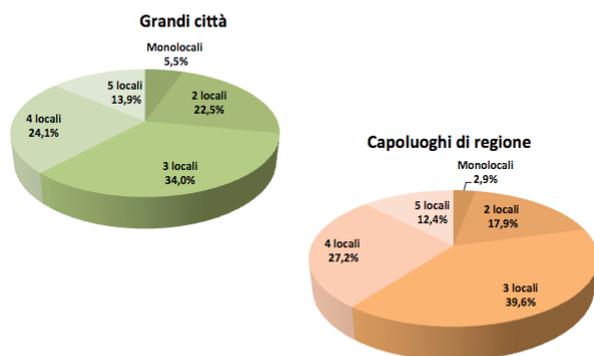
Domanda, offerta e disponibilità di spesa

L'analisi della domanda nelle grandi città registra una prevalenza di trilocali (40,6%), seguiti dai quattro locali con il 23,9%. Per i trilocali si registra un lieve aumento della concentrazione rispetto a gennaio. La disponibilità di spesa segnala un incremento sulle fasce più basse, fino a 169 mila €. La combinazione di questi due elementi supporta l'ipotesi di prezzi ancora in lieve ribasso nei prossimi mesi.

L'analisi dell'offerta sulle grandi città registra una maggiore concentrazione sui trilocali (34%), seguiti dai quattro locali (24,1%). Stesso risultato sui capoluoghi di regione e di provincia.



ANALISI DELL'OFFERTA



Compravendite

Il 76,5% delle compravendite realizzate attraverso le agenzie del Gruppo ha interessato l'abitazione principale, il 16,7% la casa ad uso investimento ed il 6,8% la casa vacanza.

La qualità immobiliare continua a premiare, soprattutto per coloro che hanno acquistato la prima casa: un lieve aumento dei prezzi quasi sempre è stato determinato dal volersi assicurare un immobile con caratteristiche qualitative medio-alte. Continuano a restare a lungo sul mercato gli immobili che non incontrano il favore degli acquirenti (piani alti senza ascensore, piani terra). Il peso delle spese condominiali riveste un'importanza sempre maggiore nella valutazione dell'acquisto.

Locazioni

Nel primo semestre del 2016 i canoni di locazione delle grandi città sono in aumento: +0,7% per i monolocali ed i bilocali e +0,8% per i trilocali. Su tutte le tipologie per la prima volta si vede un segnale positivo, attribuibile prevalentemente ad una diminuzione dell'offerta immobiliare e ad una migliore qualità della stessa. Abbastanza invariata la distribuzione della motivazione della ricerca della casa in affitto: il 61,1% cerca la casa principale, il 35% lo fa per motivi legati al lavoro e il 3,9% per motivi legati allo studio. Quello che è cambiato sensibilmente col tempo è l'utilizzo del canone concordato che si è attestato intorno al 22,9%, riscuotendo sempre più consensi tra proprietari ed inquilini.

Previsioni

I prezzi immobiliari diminuiti ed i mutui convenienti potrebbero dare un'ulteriore spinta alle compravendite nei prossimi mesi, senza dimenticare però che la situazione economica ancora debole potrebbe incidere su una possibile ripresa che sembra ormai imminente. Le nostre previsioni vedono ancora prezzi in calo, tra -2% e 0%, per l'anno in corso ed in leggero aumento per il 2017. Anche il sentiment espresso dagli operatori delle nostre reti è orientato in tal senso. Le compravendite potrebbero attestarsi tra 480 e 500 mila. Le grandi città, che già nel 2015 sono apparse più dinamiche, continueranno su questo trend che, nel 2016, potrebbe interessare anche i capoluoghi di provincia e l'hinterland delle grandi città. Sul versante delle locazioni ci aspettiamo una sostanziale stabilità dei canoni, con leggeri ritocchi al rialzo per le grandi città. L'andamento generale dell'economia e dell'occupazione nonché il comportamento degli istituti di credito, incidendo sulla fiducia dei potenziali acquirenti, contribuirà a confermare o meno questo scenario di mercato.

Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Note: le analisi sono state realizzate su un campione di circa 77 mila dati raccolti attraverso le agenzie immobiliari Tecnocasa e Tecnorete affiliate al Gruppo Tecnocasa.