

Fiducia e prudenza: le nuove chiavi del mercato immobiliare

Nel primo semestre del 2008 il mercato immobiliare italiano registra segnali negativi, seppur contenuti, su tutto il territorio, confermando una tendenza già in atto nel precedente semestre.

Diversi gli elementi che hanno contribuito a determinare questa situazione: la crescita continua dei prezzi delle case dal 1998, il rialzo dei tassi di interesse sui mutui insieme alla selezione più attenta delle banche italiane nell'erogazione dei prestiti per l'acquisto delle abitazioni che ha inciso sulla capacità di spesa dei potenziali acquirenti, e in generale, la situazione economica del Paese che, con un'inflazione in aumento ed una bassa crescita, ha determinato una maggiore prudenza nei processi decisionali di acquisto.

I tratti che hanno caratterizzato il mercato immobiliare del primo semestre sono stati: la diminuzione della domanda, l'allungamento delle tempistiche di vendita, l'aumento dell'offerta, la presenza di un maggiore margine di trattativa per gli acquirenti.

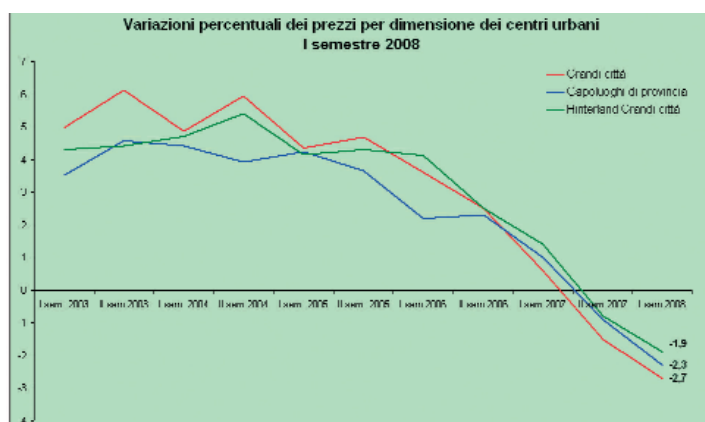
Variazioni percentuali dei prezzi nelle grandi città

Città	6 mesi	1 anno	2 anni
Bari	-2,9	-5,8	-4,7
Bologna	-3,0	-6,4	-5,6
Firenze	-3,3	-4,7	-2,4
Genova	-4,5	-6,9	-7,0
Milano	-2,2	-3,3	3,6
Napoli	-2,4	-3,1	-2,8
Palermo	-2,2	-0,7	5,6
Roma	-2,2	-3,8	-0,9
Torino	-1,7	-1,7	5,0
Verona	-2,8	-6,0	-2,9

L'analisi in base al profilo dimensionale delle realtà urbane evidenzia un calo delle quotazioni del 2.7% nelle grandi città, del 2.3% nei capoluoghi di provincia e dell'1.9% nei comuni dell'hinterland delle grandi città.

Le realtà meno dinamiche si sono rivelate Genova (-4.5%), Firenze (-3.3%) e Bologna (-3%). Per la prima volta dal 1997, in questo semestre, Torino e Palermo registrano variazioni negative, rispettivamente con -1.7% e -2.2%. Milano e Roma registrano una contrazione dei prezzi del 2.2%.

A seguire i capoluoghi di provincia con un ribasso dei prezzi del 2.3% e segni negativi nella maggioranza delle città. Si riscontrano comunque alcune città con quotazioni stabili o debolmente positive. Spostando l'analisi all'hinterland, che ha messo a segno una riduzione delle quotazioni dell'1.9%, i segnali più deboli si sono registrati nell'hinterland di Genova (-2.9%), a seguire Firenze (-2.8%), Bologna (-2.4%) e Palermo (-2.3%).



L'analisi per aree geografiche rileva una contrazione delle quotazioni più sensibile nelle città del Centro Italia (-3.7%), seguite dal Nord (-1.9%) e, per la prima volta, dal Sud (-1.6%), chiaro indice che il mercato immobiliare ha ormai invertito il trend.

Un elemento interessante emerso in questo semestre è stata l'importanza, sempre maggiore, del prezzo dell'immobile nella decisione di acquisto. La quasi totalità dei nostri operatori ha evidenziato che il prezzo è stato l'aspetto più valutato dai potenziali acquirenti, soprattutto per chi ha acquistato la prima casa. Anche per chi ha effettuato acquisti migliorativi, il raggiungimento del trade-off ottimale tra prezzo e qualità è stato determinante per la conclusione della compravendita. Gli effetti di questo comportamento sono stati l'allungamento delle tempistiche di vendita e gli sconti sempre più ampi sul prezzo iniziale richiesto dai venditori. Gli elementi dell'immobile maggiormente apprezzati sono la presenza del box o del posto auto, il posizionamento ai piani alti, la luminosità, la razionale disposizione degli ambienti, la presenza di spazi esterni, la qualità del contesto condominiale. Sempre più importante il riscaldamento autonomo.

Il gap esistente tra le richieste dei proprietari e le esigenze della domanda è ancora accentuato a causa della minore disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti, anche se in questo semestre, a differenza del precedente, si registra una maggiore propensione dei venditori a rivedere le proprie richieste iniziali, soprattutto se c'è necessità di rientrare del capitale investito, di realizzare un contestuale acquisto o se la qualità degli immobili in vendita non è all'altezza degli standard richiesti dalla clientela.

Il risultato è una riduzione più sensibile delle quotazioni degli immobili usati rispetto a quelli nuovi, in particolare se si devono soste-

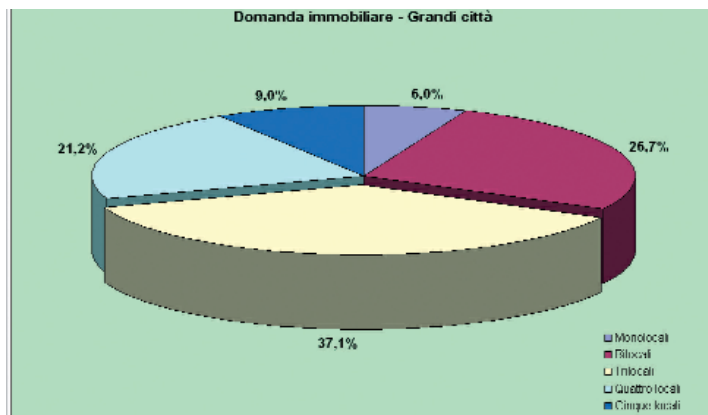
vere lavori di ristrutturazione. Infatti il timore di non essere in grado di quantificarli, nelle tempistiche e negli importi definitivi, ha spostato la preferenza su tipologie usate ma in discreto stato di conservazione.

La domanda immobiliare in questo primo semestre dell'anno ha visto prevalere le richieste di prima casa e della casa di sostituzione o migliorativa.

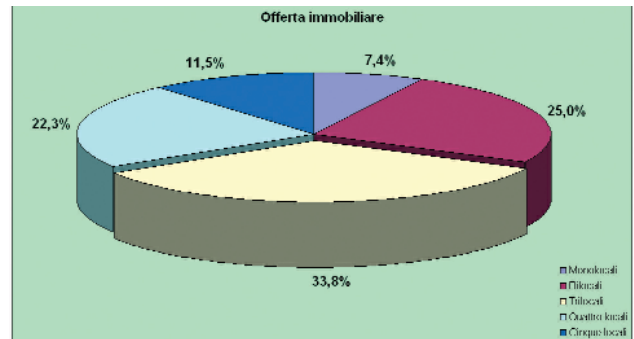
Nella ricerca della prima casa si sono riscontrate maggiori difficoltà per i nuclei monoreddito, per le giovani coppie per le quali diventa sempre più importante l'aiuto delle famiglie di origine, e per gli stranieri, la cui domanda è in sensibile diminuzione.

Nel caso di acquisti migliorativi o di sostituzione si sono registrate tempistiche di vendita più lunghe perché i potenziali acquirenti preferiscono (a meno di esigenze immediate) muoversi con cautela per trovare la casa più adatta alle loro esigenze. Ancora una volta si conferma un "raffreddamento" della domanda di immobili ad uso investimento, in posizione di "attesa" circa le future dinamiche del mercato immobiliare.

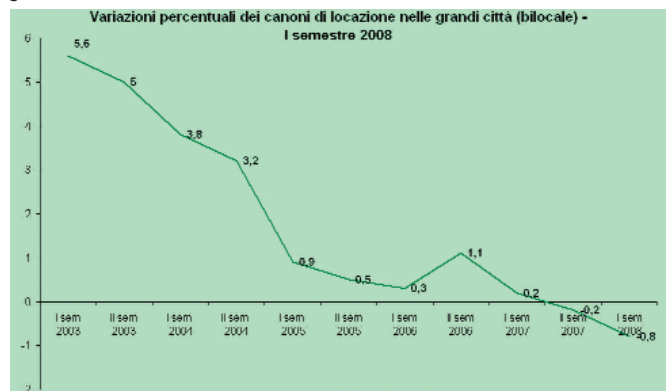
I dati di luglio sulla domanda ci segnalano nelle grandi città una maggiore richiesta per i trilocali che raccolgono il 37.1% delle preferenze, seguite dai bilocali con il 26.7%. A Milano, Napoli e Bari la tipologia più apprezzata è il bilocale. A Roma, per la prima volta, le richieste dei trilocali superano, di poco, quelle dei bilocali. L'analisi della domanda nei primi sei mesi dell'anno rileva nelle grandi città un aumento della domanda sui grandi tagli (quattro e cinque locali) e una diminuzione sui bilocali e i monolocali. Stabili i trilocali.



Dal lato dell'offerta la tipologia più presente sul mercato è il trilocale con il 33.8%, seguito dal bilocale con il 25.0% e dal quattro locali con il 22.3%.



L'analisi della disponibilità di spesa nelle grandi città evidenzia a luglio una concentrazione delle richieste nella fascia di spesa superiore a 249 mila euro, con una tendenza in aumento nel primo semestre dell'anno. Segnali deboli continuano ad arrivare dal mercato delle locazioni. Nel primo semestre del 2008, nelle grandi città, i canoni di locazione sono diminuiti dello 0.8% per i bilocali e dell'1% per i trilocali. La conseguenza è stata una stabilità dei rendimenti immobiliari lordi al 3.8%.



Per i prossimi mesi prevediamo ancora un trend al ribasso sia per le quotazioni immobiliari che per il numero delle compravendite. A soffrire maggiormente saranno le realtà più periferiche, in particolare quelle caratterizzate da immobili di bassa qualità, e le aree che sono state caratterizzate da un'intensa edificazione negli ultimi anni. Ci aspettiamo un comportamento migliore per le abitazioni situate nelle aree più prestigiose e, in generale, per le tipologie di qualità medio-alta. Gli acquirenti saranno ancora selettivi e prudenti nelle loro scelte di acquisto e presteranno sempre più attenzione al prezzo e alla qualità dell'immobile. Questo è il momento in cui riteniamo che i potenziali compratori possano affacciarsi sul mercato con rinnovata fiducia, alla ricerca di opportunità perché la maggiore offerta di immobili e la consapevolezza dei venditori che un cambiamento è in atto, permetterà loro di avere margini di trattativa maggiore.

Fabiana Megliola - Resp. Ufficio Studi Tecnocasa