

IL MERCATO IMMOBILIARE: TENDENZE E PREVISIONI

Acquistare un immobile per gli italiani è considerato il modo migliore e più sicuro di impiego del risparmio, convinzione che si è rafforzata alla luce degli ultimi eventi che hanno interessato i mercati finanziari e che hanno creato un generale clima di incertezza.

Tre fattori in questo momento influiscono in maniera significativa sull'andamento del mercato immobiliare: la diminuzione della capacità di risparmiare delle famiglie, un'erogazione ancora selettiva del credito da parte delle banche sempre attente al merito creditizio e alla solvibilità della clientela e l'andamento dell'occupazione.

L'insieme di questi elementi ha determinato la diminuzione della disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti e il perdurare di una distanza, ancora marcata, tra domanda ed offerta con la conseguenza che i tempi di vendita sono ormai stabilizzati intorno ai 168 giorni nelle grandi città, 198 giorni nei capoluoghi di provincia e 208 giorni nell'hinterland delle grandi città e che i valori immobiliari sono ancora in leggera discesa in questa prima parte dell'anno.

Dall'analisi delle quotazioni si nota un calo dell'1,3% dei valori nelle grandi città, seguite dai comuni dell'hinterland delle stesse con la medesima variazione ed infine dai capoluoghi di provincia diminuiti dell'1,0%.

Tutte le grandi metropoli hanno segnalato prezzi al ribasso, in particolare Bari (-5,6%) e Napoli (-2,2%). Milano e Roma chiudono il semestre con una stabilità dei valori (rispettivamente -0,4% e -0,2%).

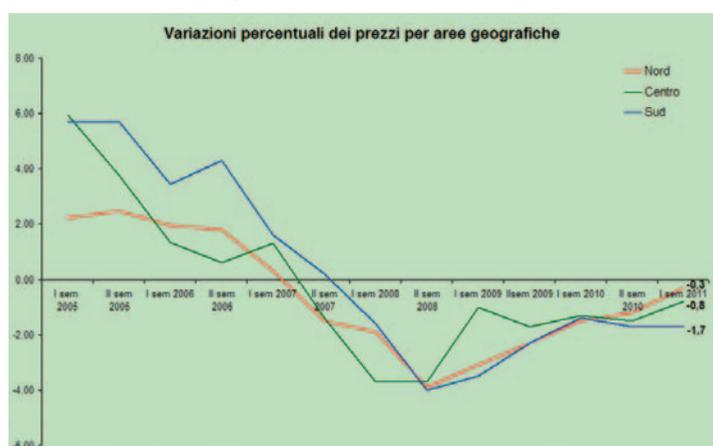
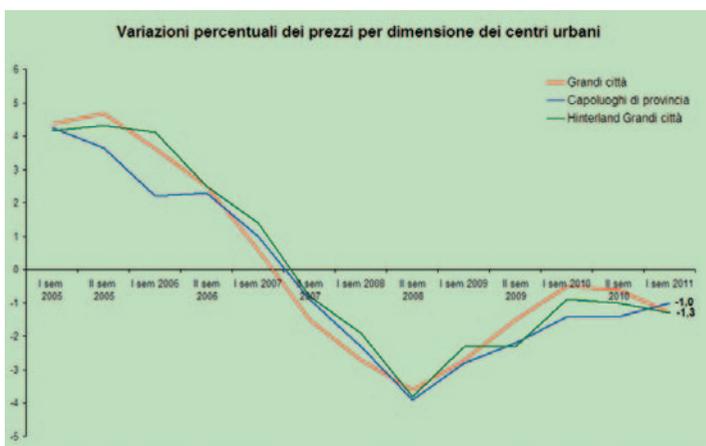
Nelle dieci grandi città inoltre si rileva una diminuzione dei prezzi abbastanza uniforme tra le zone centrali, semicentrali e periferiche.

Variazioni percentuali dei prezzi nelle grandi città

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

L'analisi per aree geografiche vede un risultato migliore per i capoluoghi del Nord Italia (-0,3%), seguiti da quelli del Centro Italia (-0,8%) ed infine quelli del Sud Italia (-1,7%).

Il mercato immobiliare del Sud Italia ha registrato maggiori difficoltà in questo semestre in particolare per le difficoltà di accesso al credito causate dalla precarietà lavorativa.



Editoriale

Le abitazioni usate ed in buone condizioni sono state preferite.

Si nota una maggiore sofferenza per gli immobili in cattivo stato di conservazione, per i piani bassi o i piani alti in palazzi senza ascensore.

Sempre più importante nella scelta definitiva dell'acquisto il palazzo in cui è inserito l'immobile, la presenza del riscaldamento autonomo, le spese condominiali contenute, i doppi servizi.

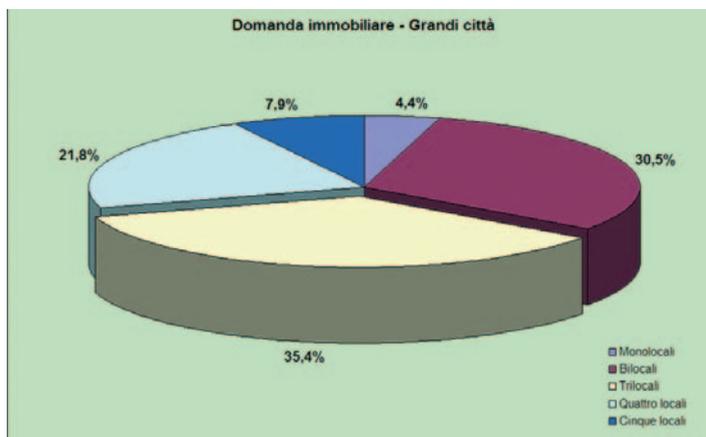
L'analisi delle compravendite realizzate dalle agenzie del Gruppo Tecnocasa evidenzia ancora una volta la prevalenza di acquisti di abitazione principale (77,4%), seguite da quelle ad uso investimento (18%) ed infine dalla casa vacanza (4,6%).

In aumento la componente di acquisto nella fascia di età compresa tra 18 e 34 anni (passata dal primo semestre 2010 al primo semestre del 2011 da 28,4% a 32,1%). I giovani che raggiungono la stabilità lavorativa, con l'ottenimento di un mutuo e l'aiuto dei genitori scelgono di acquistare l'abitazione.

Gli investitori sono concentrati per lo più nella fascia di età compresa tra 45 e 54 anni, mentre la casa vacanza vede una maggioranza di acquirenti di età compresa tra 55 e 64 anni.

In base allo stato civile dell'acquirente si registra che il 52,5% è rappresentato da famiglie.

L'analisi della domanda immobiliare registra una maggiore percentuale delle richieste abitative per il trilocale (35,4%).

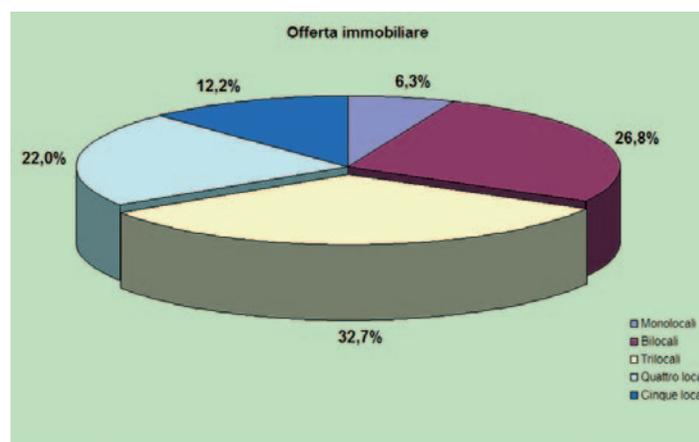


Nelle grandi città un lieve aumento della concentrazione delle richieste interessa il bilocale che è sempre la tipologia più richiesta a Roma, Milano e Napoli, e in questo semestre anche a Torino.

Anche nei capoluoghi di regione la tipologia immobiliare che raccoglie la maggioranza delle richieste è il trilocale (48,7%) e si registra un incremento della concentrazione della domanda sui bilocali.

Dal lato della disponibilità di spesa si registra nelle grandi città una maggiore numerosità nella fascia compresa tra 170 e 249 mila euro, con un aumento della concentrazione delle richieste nella fascia di spesa inferiore a 120 mila euro.

Dal lato dell'offerta si registra una maggiore presenza di trilocali (32,7%) seguiti dal bilocale (26,8%) ed infine dal quattro locali (22%).



Il mercato delle locazioni registra una leggera diminuzione dei canoni nelle grandi città (-0,1% per i bilocali e -0,3% per i trilocali).

La domanda di immobili in affitto vede una prevalenza di richieste (48%) tra le fasce giovani (tra 18 e 34 anni). A scegliere l'affitto sono coloro che non riescono ad acquistare perché non hanno i requisiti per accedere al credito, i lavoratori trasfertisti e gli studenti fuori sede.

Editoriale

La componente di chi cerca in affitto per motivi di lavoro o di studio è più elevata nelle fasce tra 18 e 44 anni. Anche sul mercato degli affitti gli inquilini risultano essere più selettivi e attenti alla qualità dell'immobile e dell'arredo.

I rendimenti immobiliari sono ancora fermi al 3,8% annuo lordo.

Le previsioni sul mercato immobiliare per il 2011 sono orientate ancora verso un ulteriore ribasso dei valori compreso tra -3% e -1%.

Le compravendite potrebbero stabilizzarsi sui livelli attuali.

E' certo che gli italiani desiderano acquistare casa, ma devono considerare la disponibilità di un capitale (gli ultimi dati parlano anche di una diminuzione della capacità di risparmio), la possibilità di ottenimento di un mutuo e, in alcuni casi, l'incertezza lavorativa.

D'altra parte è importante, per restituire dinamismo al mercato immobiliare, colmare la distanza ancora esistente tra domanda e offerta attraverso un'analisi approfondita della capacità di spesa del potenziale acquirente e una valutazione in linea con il reale valore dell'immobile in vendita.

Sono questi gli elementi con cui in futuro si dovrà confrontare chi vorrà vendere o acquistare un immobile.

Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Tecnocasa

Il libro che racconta una storia lunga oltre 30 anni.



Puoi acquistare una copia inviando un'email a tecnodiffusion@tecnocasa.com oppure acquistarlo su "Apple Store" scaricando l'applicazione.

Il ricavato della vendita del libro sarà devoluto in beneficenza alla **Fondazione Millesoli ONLUS**.

