

IL MERCATO IMMOBILIARE: TENDENZE IN ATTO E RISVOLTI FUTURI

La casa resta un desiderio prioritario degli italiani anche in un periodo difficile come quello vissuto negli ultimi mesi, caratterizzati da un generale clima di incertezza.

Il peggioramento del quadro economico italiano e l'inasprimento della selettività del sistema bancario hanno frenato la ripresa del mercato immobiliare anche in questo semestre, durante il quale il ridimensionamento dei prezzi e delle transazioni immobiliari ha raggiunto la percentuale più elevata dal 2007.

Le banche, infatti, hanno incrementato gli spread per compensare l'aumentato costo di raccolta del capitale, hanno introdotto criteri più restrittivi per l'accesso al credito e hanno diminuito l'importo finanziabile (ora compreso tra il 60 e il 70% del valore dell'immobile).

A queste motivazioni si devono aggiungere le preoccupazioni relative al mondo del lavoro che vede una disoccupazione in aumento, soprattutto tra le fasce più giovani di età e in generale un'incertezza lavorativa percepita in molti potenziali acquirenti.

In questo semestre si sono aggiunte le perplessità per l'introduzione dell'Imu, sebbene occorre precisare che al momento non si ravvisano effetti sul segmento della prima casa, mentre i proprietari di più immobili talvolta hanno optato per la dismissione di alcuni di essi e chi ha deciso per l'investimento nel mattone ha ben ponderato la scelta.

Si evidenzia quindi un progressivo cambiamento del comportamento dei potenziali acquirenti sempre più prudenti e riflessivi anche quando dispongono di capitali sufficienti per realizzare l'acquisto o sono consapevoli di poter ottenere un mutuo.

Ancora una volta il mercato immobiliare è stato caratterizzato da una diminuzione della domanda, un aumento dell'offerta, una persistente distanza tra richieste dei proprietari e disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti, allungamento delle tempistiche di vendita.

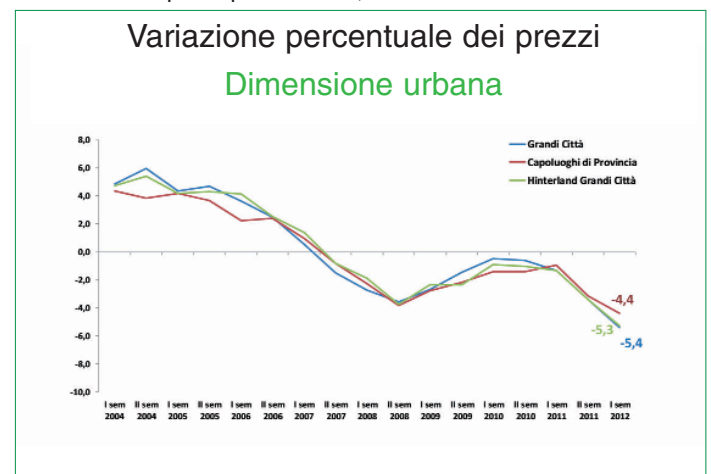
I tempi di vendita

A Luglio 2012 i tempi di vendita nelle grandi città sono di 191 giorni, nell'hinterland delle grandi città di 217 e nei capoluoghi di provincia di 219.

Prezzi immobiliari

L'analisi sul profilo dimensionale evidenzia che sono state le grandi città e il loro hinterland ad evidenziare la diminuzione più sensibile dei valori, rispettivamente con -5,4% e -5,3%. A seguire i capoluoghi di provincia con -4,4%.

Nelle grandi città i ribassi più accentuati si sono registrati a Bari con -8,2% e Bologna con -8,0%. Milano è stata la città dove la diminuzione dei prezzi è stata meno accentuata (-2,8%) mentre le abitazioni della capitale perdono il 5,3%.

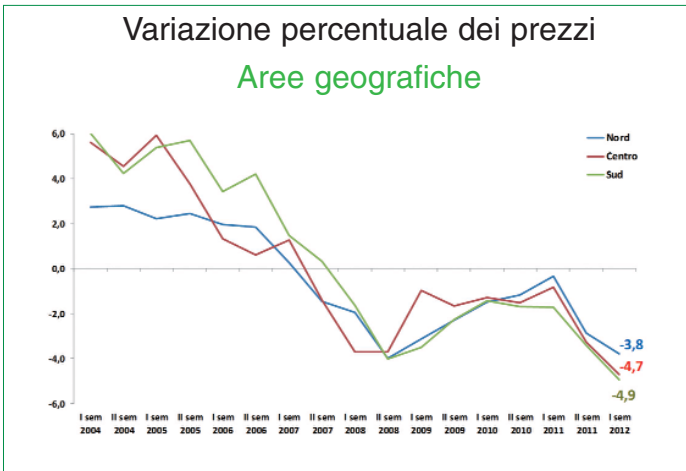


L'andamento delle grandi città, suddividendo tra aree periferiche, semicentrali e centrali, vede un risultato leggermente peggiorativo anche per le aree centrali.

L'analisi per aree geografiche evidenzia una contrazione maggiore nelle città del sud Italia (-4,9%), seguite da quelle del centro Italia (-4,7%) e da quelle del nord Italia (-3,8%).

Nel sud Italia, in modo particolare, abbiamo notato che è stata la difficoltà di accesso al credito e l'ottenimento di mutui di basso importo a determinare una contrazione dei valori degli immobili.

Variazione percentuale dei prezzi
Aree geografiche



Domanda ed offerta immobiliare

La domanda abitativa è in diminuzione, a muoversi sul mercato sono tutti quei potenziali acquirenti che hanno già l'intero capitale da destinare all'acquisto dell'abitazione o buona parte di esso. Infatti la maggiore informazione sul mercato immobiliare e sul mercato del credito ha contribuito a selezionare ulteriormente i potenziali acquirenti, ora più consapevoli rispetto al passato circa le loro possibilità di acquisto e più attenti alla qualità dell'abitazione. Le abitazioni di tipologia medio-bassa hanno subito sconti sempre più importanti rispetto al prezzo iniziale richiesto dai venditori, questo a prescindere dal fatto che le zone fossero centrali, periferiche o semicentrali. Le top location non hanno subito consistenti perdite di valore.

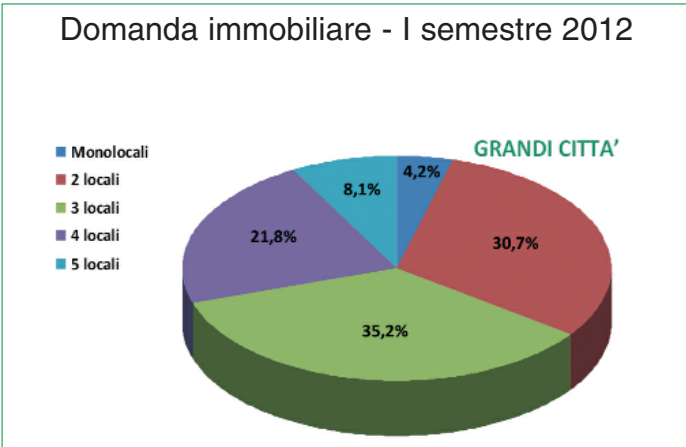
Le soluzioni in buono stato sono preferite dai potenziali acquirenti, sempre più attenti alla qualità abitativa e soprattutto a quelle caratteristiche dell'immobile che consentono di abbattere le spese condominiali.

Sempre più attenzione si ripone alla presenza degli spazi esterni, alla disposizione degli spazi interni, allo stato del condominio e al posizionamento in zone tranquille e poco trafficate.

Si riscontrano difficoltà nella vendita di immobili posizionati ai piani bassi e ai piani alti ma privi di ascensore.

L'analisi della domanda nelle grandi città italiane evidenzia una maggiore concentrazione delle richieste per i trilocali con il 35,2%. A seguire il bilocale che raccoglie il 30,7% delle preferenze. Rispetto a sei mesi fa si nota una diminuzione della concentrazione sui piccoli tagli e un aumento su quattro locali e cinque locali.

Domanda immobiliare - I semestre 2012



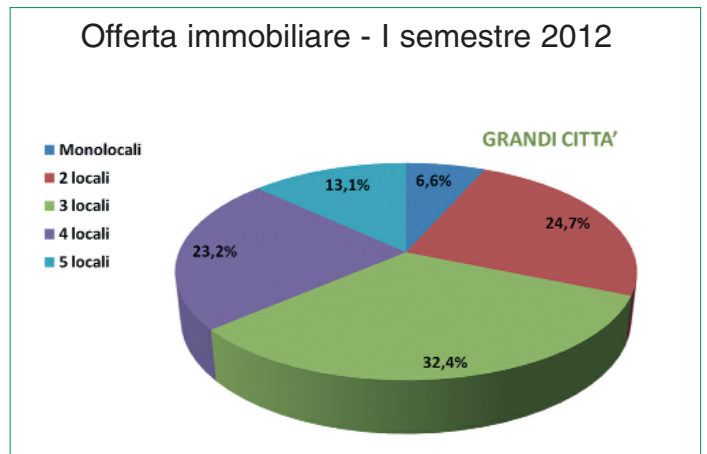
A Milano, Roma e Napoli la tipologia più richiesta è il bilocale. Anche negli altri capoluoghi di regione è il trilocale la tipologia preferita dai potenziali acquirenti, raccoglie infatti il 50,2% delle preferenze.

Nelle grandi città l'analisi della disponibilità di spesa continua a registrare una maggiore concentrazione nella fascia compresa tra 170 e 249 mila euro.

Negli altri capoluoghi di regione la disponibilità di spesa vede una maggiore concentrazione nella fascia di spesa compresa tra 120 e 169 mila euro.

L'analisi dell'offerta nelle grandi città evidenzia una maggiore presenza di trilocali con il 32,4%. A seguire i bilocali con il 24,7% ed infine i quattro locali con il 23,2%.

Offerta immobiliare - I semestre 2012



Compravendite immobiliari

Dati interessanti sono emersi dall'analisi delle compravendite realizzate attraverso le agenzie del Gruppo Tecnocasa.

Il 72,4% delle compravendite ha riguardato l'abitazione principale, seguito dal 23,4% per uso investimento e dal 4,2% di casa vacanza.

Più interessante il dato relativo all'età degli acquirenti: la percentuale più elevata è nella fascia tra 35 e 44 anni che si indirizza soprattutto verso la prima casa. Gli acquisti di seconda casa prevalgono nella fascia di età tra 55 e 64 anni e sono in aumento tra i potenziali acquirenti oltre i 45 anni, età in cui si ha una buona solidità finanziaria. A dimostrazione di ciò il basso ricorso al credito che si registra a partire dai 45 anni.

Per quanto riguarda l'analisi delle compravendite dal lato dei venditori si rileva che il 63,7% lo ha fatto per migliorare la qualità abitativa o per necessità di liquidità, il 15,2% per cambiamento della struttura familiare e il 21,1% per trasferimento da altro quartiere o città.

Locazioni immobiliari

Sul mercato delle locazioni, nelle grandi città, si registrano canoni in diminuzione del 3,2% sia per i bilocali sia per i trilocali. Le motivazioni sono la minore disponibilità di spesa dei potenziali conduttori e la maggiore offerta di abitazioni sul mercato.

Anche in questo semestre tra coloro che alimentano la domanda di immobili in affitto si registrano numerosi casi di persone che non riescono ad accedere al mercato del credito, primi fra tutti i giovani, i monoreddito e gli immigrati. A questi si aggiungono poi gli studenti e i lavoratori fuori sede.

Il 42,9% di coloro che cercano casa in affitto ha un'età compresa tra 18 e 34 anni.

Resta la maggiore rigidità da parte dei proprietari ad affittare l'immobile. Si desiderano sempre più garanzie sull'affidabilità dell'inquilino e la continuità dei pagamenti dei canoni di locazione.

I rendimenti immobiliari sono del 4% annuo lordo.

Previsioni

Non è facile intuire dove andrà il mercato immobiliare e quanto durerà ancora questa correzione dei valori. In base ai nuovi dati raccolti si rivedono ancora al ribasso le previsioni immobiliari per il 2012.

Riteniamo che entro l'anno i prezzi nelle grandi città potranno avere un'oscillazione compresa tra -9% e -7% e che le compravendite residenziali potrebbero essere circa 500 mila.

Sicuramente il comportamento dei potenziali acquirenti sarà influenzato dalla situazione economica del Paese, dalle politiche delle banche, dal grado di fiducia sulla ripresa.

Se dovessero permanere le difficoltà legate al mantenimento del posto di lavoro, alla capacità di risparmio e di conseguenza all'accesso al credito sarà difficile ipotizzare una svolta nel breve periodo.

E' anche vero che le famiglie italiane hanno sempre avuto un'affezione molto forte alla casa posizionandola al primo posto nelle scelte di impiego dei propri risparmi e qualora i prezzi dovessero continuare nel loro sentiero di discesa si aprirebbero sicuramente nuove opportunità di acquisto da cogliere.

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**.