

# VOGLIA DI RIPRESA NEL MERCATO IMMOBILIARE

Nei primi sei mesi del 2013 le quotazioni immobiliari in Italia sono ancora in ribasso sebbene inizino a vedersi alcuni cambiamenti che potranno portare "all'alba" di un nuovo mercato immobiliare rifondato su dinamiche diverse da quelle viste fino ad oggi.

Lo scenario economico non brilla di positività, i dati sulla crescita sono stati rivisti ulteriormente al ribasso, quelli sulla disoccupazione non sono incoraggianti e tutto ciò determina il perdurare dell'incertezza di una parte dei potenziali acquirenti. A questo si aggiunge anche l'aggravio fiscale sul mercato immobiliare che ha impattato soprattutto sul segmento degli investitori.

Nonostante ciò si intravedono segnali di un'inversione di tendenza che devono essere comunque presi con la dovuta cautela.

Rispetto al 2012 le agenzie del Gruppo Tecnocasa ci segnalano infatti più appuntamenti di visita e più decisione in coloro che possono acquistare ma che, fino ad oggi, non si erano mossi in attesa dell'evoluzione del mercato immobiliare.

Le motivazioni sono molteplici: diminuzione dei prezzi degli immobili dall'inizio della fase ribassista, proprietari sempre più propensi a diminuire le richieste per vendere l'immobile, abbondante offerta immobiliare che consente di scegliere l'abitazione più adatta alle caratteristiche desiderate e consapevolezza della ormai avviata normalizzazione del mercato.

Ancora una volta si sono mossi coloro che hanno un capitale da destinare interamente all'acquisto dell'abitazione o che hanno fatto ricorso a finanziamenti contenuti dal momento che la concessione del credito resta ancora selettiva ed attenta creando ancora una volta una barriera all'acquisto immobiliare. La disponibilità di spesa è comunque in diminuzione.

I tempi di vendita a luglio 2013 si sono portati a 178 gg nelle grandi città, 207 gg nell'hinterland delle grandi città e 198 gg nei capoluoghi di provincia. Rispetto a sei mesi fa sono rimasti abbastanza stabili, sono invece in calo rispetto ad un anno fa.

## PREZZI

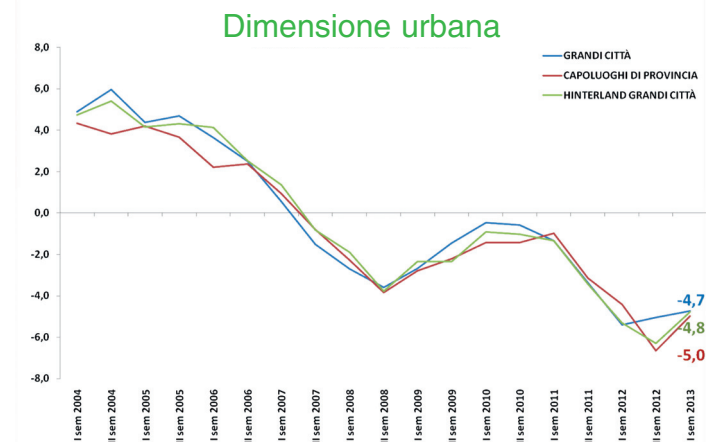
Nel primo semestre del 2013 l'analisi dei prezzi in base alla dimensione delle realtà territoriali vede una diminuzione del 4,7% nelle grandi città, del 4,8% nell'hinterland delle grandi città e del 5% nei capoluoghi di provincia.

Tra le grandi città la diminuzione meno forte dei valori si è registrata a Napoli (-3%), seguita da Milano (-3,6%) e da Genova (-3,9%). Verona con -7,9% è la città in cui le case hanno perso più valore.

I quartieri periferici delle grandi città hanno, ancora una volta, registrato una perdita di valore più forte, rispetto alle aree semicentrali e centrali.

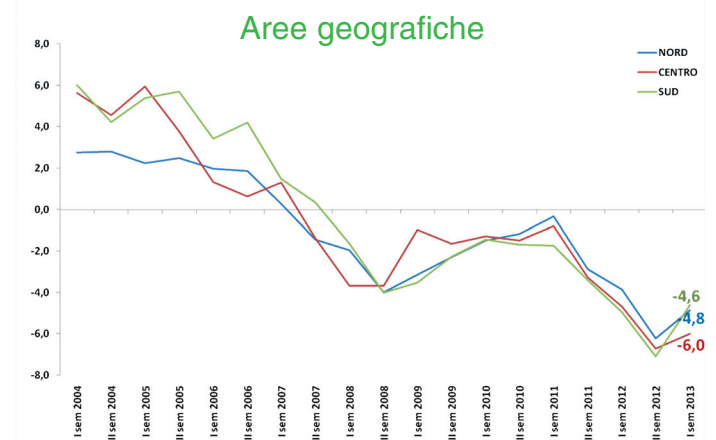
Nell'hinterland delle grandi città la diminuzione più sensibile dei prezzi ha interessato i comuni della provincia di Firenze (-6,4%), Genova (-6,1%) e Bari (-5,9%).

## Variazione percentuale dei prezzi



L'analisi per aree geografiche vede il Centro Italia chiudere il semestre con una diminuzione dei prezzi del 6,0%, a seguire il Nord Italia con -4,8% ed infine il Sud Italia con -4,6%.

## Variazione percentuale dei prezzi



## COMPRAVENDITE

In questa prima parte dell'anno si è notata una minore "autocensura" nella domanda immobiliare in parte determinata dalle maggiori informazioni che i potenziali acquirenti hanno raccolto sul mercato e in parte dalla consapevolezza che aspettare ancora potrebbe significare rinunciare a delle opportunità offerte dal mercato.

Il 77,1% di chi ha scelto con il Gruppo Tecnocasa ha realizzato un acquisto di prima casa, il 5,8% ha optato per una casa vacanza e il 17,1% per una casa ad uso investimento. Rispetto a sei mesi fa si registra una diminuzione della percentuale di domanda ad uso investimento (-0,4%) e di casa vacanza (-0,5%). Molto probabilmente l'effetto Imu si è fatto sentire ma non al punto da scoraggiare del tutto questo tipo di acquisto.

Gli investitori, che spesso non ricorrono al mutuo, puntano sulla trattativa e sull'acquisto di abitazioni a prezzi contenuti e non sempre guardano alla qualità dell'immobile.

Quest'ultimo aspetto invece si fa sentire ancora tra gli acquirenti di prima casa, sia per il primo acquisto sia per l'acquisto migliorativo. In quest'ultimo caso, rispetto all'anno scorso, i venditori hanno ribassato i prezzi più facilmente sapendo poi di poter comprare, a loro volta, a valori più contenuti. Le tipologie usate hanno sofferto maggiormente, ma anche sulle soluzioni nuove i costruttori iniziano a ribassare i prezzi richiesti.

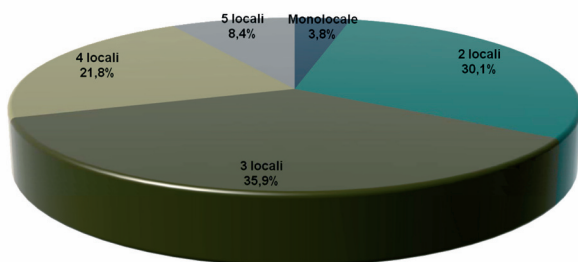
Si riscontrano delle resistenze in coloro che non hanno necessità di vendere.

Ancora una volta si è prestata attenzione alla presenza di spazi esterni, allo stato del condominio, al contenimento delle spese condominiali e al posizionamento in zone tranquille e servite.

### DOMANDA, OFFERTA E DISPONIBILITÀ DI SPESA

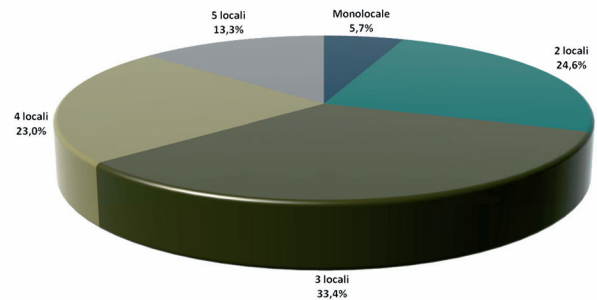
L'analisi della domanda (realizzata a Luglio 2013) evidenzia che nelle grandi città italiane la tipologia più richiesta è il trilocale, che raccoglie il 35,9% delle preferenze. A seguire il bilocale con il 30,1%, il quattro locali con il 21,8% ed infine il cinque locali con l'8,4%. Ci sono comunque delle eccezioni: Milano, Roma e Napoli segnalano infatti come sempre una maggiore richiesta per il bilocale.

### Domanda immobiliare - I semestre 2013



Nei capoluoghi di regione la concentrazione della domanda di trilocali è più elevata ed è pari a 50,2%, seguita da quella dei bilocali (29,2%) ed infine da quella dei quattro locali con il 16,9%. Dal lato dell'offerta (realizzata a luglio 2013) si registra una maggiore concentrazione della presenza di trilocali (33,4%), seguita da quella dei bilocali (24,6%) e dei quattro locali (23%).

### Offerta immobiliare - I semestre 2013



### LOCAZIONI IMMOBILIARI

Sul mercato delle locazioni si registra una diminuzione dei canoni. Nelle grandi città si segnala un ribasso del 2,1% per i bilocali e dell'1,9% per i trilocali. Inquilini e proprietari di casa sono sempre più esigenti. I primi cercano abitazioni in buono stato, arredate bene ma allo stesso tempo dichiarano una minore disponibilità di spesa. I proprietari sono molto più attenti a valutare la solidità economica dei futuri locatari (busta paga, tipo di contratto lavorativo) e, se accertata, sono propensi a ribassare i canoni pur di garantirsi la continuità del pagamento dei canoni di locazione. Cercano casa in affitto coloro che non riescono ad acquistare, lavoratori fuori sede e studenti. I rendimenti da locazione da bilocale si sono portati al 4,1% annuo lordo, con un incremento dello 0,1% rispetto all'anno scorso.

### PREVISIONI

Per i prossimi mesi prevediamo ancora un ribasso dei valori e riteniamo che l'anno possa chiudersi con una contrazione compresa tra -8% e -6%. Le compravendite potrebbero oscillare tra 420 e 450 mila transazioni.

Occorrerà vedere come andrà nei prossimi mesi l'erogazione del credito alle famiglie e se i piccoli segnali di apertura intravisti alla fine del primo semestre si confermeranno o meno nella seconda parte dell'anno.

Importante l'andamento dell'economia, soprattutto sul versante crescita e occupazione, per restituire fiducia alle famiglie e ridurre quell'incertezza che tanto ha contribuito a disincentivare acquisti importanti tra cui quello della casa. Tutti questi aspetti potrebbero convincere coloro che sono ancora in attesa di acquistare a compiere il passo e restituire finalmente dinamismo al mercato immobiliare, sofferente ormai da troppi anni.

Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Tecnocasa