

## Domanda e offerta: tagli grandi in vetta alle richieste

### La qualità fa la differenza sull'offerta

Il mattone ritorna 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** come testimonia anche l'aumento delle compravendite determinato da fattori quali i bassi tassi di interesse sui mutui, i prezzi delle abitazioni ormai a livelli minimi ed una rinnovata fiducia.

Negli ultimi anni il mercato immobiliare ha visto i prezzi scendere progressivamente e questo ha comportato anche **un cambiamento a livello di tipologie immobiliari richieste**. Infatti sono diminuite nel tempo le percentuali di richieste sui tagli più piccoli, quali monolocali e bilocali. Al contrario, si segnala **un aumento per le tipologie più ampie**, dal trilocale in poi, ora più accessibili sia alle giovani coppie e sia agli investitori.

L'**analisi della domanda** evidenzia che nelle grandi città italiane **la tipologia più richiesta è il trilocale**, che raccoglie il 40,6% delle preferenze, a seguire il quattro locali con il 23,9%, il bilocale con il 22,9%. Si registra, rispetto a sei mesi fa, un aumento della concentrazione delle richieste sui trilocali. A Napoli sono i bilocali a concentrare la maggioranza delle richieste mentre **a Milano per la prima volta la percentuale di domanda dei trilocali supera, di poco, quella dei bilocali**.

DOMANDA	Monolocali	Bilocali	Trilocali	4 locali	5 locali
<b>Bari</b>	2,6%	25,2%	44,0%	17,0%	11,2%
<b>Bologna</b>	2,2%	16,0%	50,7%	22,5%	8,6%
<b>Firenze</b>	3,5%	16,2%	29,1%	34,2%	17,0%
<b>Genova</b>	0,9%	6,6%	30,0%	46,7%	15,8%
<b>Milano</b>	6,0%	40,1%	43,4%	9,4%	1,1%
<b>Napoli</b>	9,3%	37,4%	36,7%	12,7%	3,9%
<b>Palermo</b>	1,3%	15,8%	45,4%	28,6%	8,9%
<b>Roma</b>	6,4%	32,7%	42,9%	14,7%	3,3%
<b>Torino</b>	2,8%	26,0%	39,3%	23,6%	8,3%
<b>Verona</b>	1,2%	13,1%	44,1%	30,0%	11,6%

Spostando l'attenzione sull'**analisi dell'offerta**, quest'ultima **sembra invece assottigliarsi, soprattutto sulle tipologie di qualità**, che rispondono alle esigenze dei potenziali acquirenti (**immobili in buono stato, luminosi, in contesti condominiali decorosi**). Restano a lungo invendute sul mercato le abitazioni che non rispondono a queste caratteristiche nonostante l'attività di repricing.

L'analisi dell'offerta evidenzia che nelle grandi città italiane **la tipologia più presente è il trilocale**, con la percentuale del 34,0%, a seguire il quattro locali con il 24,1% ed infine il bilocale con il 22,5%.

<b>OFFERTA</b>	<b>Monolocali</b>	<b>Bilocali</b>	<b>Trilocali</b>	<b>4 locali</b>	<b>5 locali</b>
<b>Bari</b>	7,7%	26%	34,6%	18,7%	13,0%
<b>Bologna</b>	4,5%	17,6%	37,8%	25,2%	14,9%
<b>Firenze</b>	7,0%	14,6%	22,6%	33,7%	22,1%
<b>Genova</b>	1,2%	8,9%	32,4%	37,3%	20,2%
<b>Milano</b>	8,5%	38,2%	35,9%	11,6%	5,8%
<b>Napoli</b>	10,2%	22,8%	35,3%	20,2%	11,5%
<b>Palermo</b>	2,7%	17,2%	34,0%	30,3%	15,8%
<b>Roma</b>	7,4%	28,4%	37,0%	16,9%	10,3%
<b>Torino</b>	3,2%	34,0%	35,1%	18,6%	9,1%
<b>Verona</b>	2,6%	16,9%	35,4%	28,9%	16,2%