

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

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