

MERCATO IMMOBILIARE NAZIONALE

E il mattone torna di moda

I primi mesi del 2016 stanno mostrando un mercato immobiliare in movimento. C'è interesse e sia investitori sia persone alla ricerca della prima casa si stanno muovendo concretamente. Da un lato le incertezze che hanno interessato i mercati finanziari stanno restituendo appeal al mattone come forma di investimento e dall'altro i mutui a tassi decisamente convenienti stanno riportando sul mercato gli acquirenti di prima casa. Al di sopra di tutto questo i prezzi degli immobili che dopo anni di ribasso sono ora decisamente più accessibili. Il primo segnale veramente positivo, al di là delle sensazioni e delle percezioni degli operatori, lo ha dato la ripresa delle compravendite che finalmente nel 2015 hanno chiuso con un incremento.

Prezzi

Nel 2015 i prezzi immobiliari nelle grandi città hanno chiuso con una **diminuzione del - 4,2%**, nei capoluoghi di provincia con -3,7% e nell'hinterland delle grandi città del -4,5%.

Compravendite

A livello nazionale **le compravendite residenziali nel 2015 sono state 444.636, con un aumento del 6,5%** rispetto al 2014. Tutte le principali metropoli della Penisola hanno mostrato volumi in aumento. Spicca in particolare l'aumento del +13,4% di Milano e del +13,0% di Palermo. Più contenuto il rialzo a Roma con +0,8%. (Fonte: Agenzia delle Entrate).

L'analisi delle compravendite evidenzia che il 76,4% di chi si è rivolto alle agenzie del Gruppo Tecnocasa ha comprato l'abitazione principale, il 7,4% la casa vacanza ed il 16,2% la casa ad uso investimento. Il segmento della casa vacanza è in aumento rispetto ad un anno fa come testimonia anche il ritorno degli acquirenti stranieri.

Tempi di vendita

Gli ultimi dati ci dicono che nelle grandi città **le tempistiche di vendita sono di 167 giorni contro 173 giorni registrati un anno fa.**

I tempi di vendita nei capoluoghi di provincia hanno una media di 180 gg contro i 184 gg di un anno fa ed infine i comuni dell'hinterland delle grandi città che hanno fatto registrare 192 gg, in diminuzione di 4 giorni rispetto ad un anno fa.

Tra le grandi città i tempi di vendita maggiori si registrano a Bari (189 gg), mentre Napoli fa registrare scambi più veloci (137gg).

Tipologie e preferenze degli acquirenti

L'analisi della domanda evidenzia che **nelle grandi città italiane la tipologia più richiesta è il trilocale, che raccoglie il 37,5% delle preferenze**, a seguire il bilocale con il 25,1%, il quattro locali con il 24,4% ed infine il cinque locali con il 9,3%. Si registra, rispetto a sei mesi fa, un aumento della concentrazione delle richieste sui tagli più grandi, trilocali, quattro locali e cinque locali.

La diminuzione dei prezzi fa spostare l'attenzione sui tagli più ampi, ora più convenienti soprattutto per chi è al primo acquisto, fenomeno in atto da alcuni semestri.

Per quanto riguarda le caratteristiche dell'immobile, continua la tendenza dei potenziali acquirenti ad orientarsi su tipologie in buono stato. Le soluzioni da ristrutturare incontrano un maggior favore tra chi ha intenzione di personalizzare l'abitazione ed ha comunque una buona disponibilità

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

di spesa. Ciò non toglie che queste abitazioni, se immesse sul mercato a prezzi particolarmente vantaggiosi, incontrano comunque il favore dei potenziali acquirenti grazie anche alle agevolazioni fiscali. Le soluzioni di nuova costruzione subiscono ancora un'attività di repricing, soprattutto nell'hinterland delle grandi città. Le spese condominiali e lo stato del contesto condominiale continuano ad avere un peso importante nella scelta dell'immobile da acquistare dal momento che l'obiettivo è quello di ridurre al minimo i costi legati alla proprietà immobiliare.

Locazioni

Nel corso del 2015 ***i canoni di locazione nelle grandi città hanno segnalato una contrazione dei valori dello 0,5% sui bilocali ed un aumento dello 0,3% sui trilocali.*** Nei capoluoghi di provincia la diminuzione è stata rispettivamente del -1,1% per i bilocali e del -0,2% per i trilocali.

Continua la preferenza per le abitazioni in buono stato e ben arredate. Gli ultimi dati ci dicono che chi ha cercato una casa in affitto lo ha fatto nella maggioranza dei casi per scelta abitativa (57,5%), il 36,1% per motivi legati a trasferimento lavorativo e la restante parte è rappresentata da studenti che cambiano città per studiare. La tipologia di contratto maggiormente stipulata è quella a canone libero (66,6%), seguita da quello a canone concordato (20,3%) e poi da quello transitorio (13,1%). In aumento, rispetto all'anno precedente, la percentuale di chi stipula un contratto di tipo concordato, sempre più apprezzato per la cedolare secca agevolata.

Previsioni

Per i prezzi immobiliari ci aspettiamo una contrazione per il 2016 compresa tra -2% e 0% mentre le compravendite potrebbero attestarsi intorno a 460-470 mila. Interessante come, dall'analisi del sentiment delle agenzie del Gruppo Tecnocasa, emerge rispetto a sei mesi fa, che sono in aumento le percentuali di chi ritiene che i prezzi restino stabili nei prossimi mesi, seguiti da coloro che si aspettano ancora un leggero ritocco verso il basso.

Le grandi città, che già nel 2015 sono apparse più dinamiche, continueranno su questo trend che, nel 2016, potrebbe interessare anche i capoluoghi di provincia e l'hinterland delle grandi città.

Sul versante delle locazioni ci aspettiamo una sostanziale stabilità dei canoni.

L'andamento generale dell'economia e dell'occupazione, incidendo sulla fiducia dei potenziali acquirenti, contribuirà a definire o meno questo scenario di mercato.

Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa