

2017: L'ANNO DELLA RIPRESA

Il 2016 si è appena concluso e anche per il mercato immobiliare è tempo di bilanci.

Un bilancio positivo che vede soprattutto nell'aumento, atteso, delle compravendite immobiliari l'aspetto più importante. I dati, resi pubblici dall'Agenzia delle Entrate, evidenziano che nei primi nove mesi del 2016 c'è stato un incremento medio delle transazioni del 20,4%.

Un trend significativo dunque, trainato soprattutto dalla diminuzione dei prezzi e dai mutui più accessibili; non dimentichiamo che dal 2007 le abitazioni hanno ceduto il 39,7% del loro valore.

La domanda dinamica e l'offerta che inizia a diminuire, soprattutto sugli immobili di qualità, potrà determinare un'ulteriore contrazione delle tempistiche di vendita e un minor margine di trattativa soprattutto su queste tipologie immobiliari. Se l'immobile è da ristrutturare o presenta degli elementi negativi si compravenderà solo dopo ulteriori ribassi di prezzo.

Sia il segmento della prima casa sia quello ad uso investimento e casa vacanza saranno vivaci.

Le compravendite per il 2017 sono attese ancora in aumento (tra +6% e +8% a livello nazionale) e questo trend interesserà tutte le realtà territoriali. Sul versante prezzi ci aspettiamo una chiusura dell'anno con un calo tra -2% e 0% e un leggero aumento (tra 0% e +2%) per il 2017 ma solo per le grandi città, mentre per i capoluoghi di provincia e per l'hinterland delle grandi città occorrerà aspettare il 2018. Anche il sentiment espresso dagli operatori delle nostre reti è orientato in tal senso.

Sul mercato del nuovo iniziano a ripartire progetti, finalizzati alla costruzione di immobili di qualità che garantiscano efficienza energetica e, alla luce degli ultimi eventi, che siano costruiti anche con criteri antisismici.

Sul versante delle locazioni ci aspettiamo una sostanziale stabilità dei canoni, con leggeri ritocchi al rialzo in particolare nelle grandi città. Non si esclude che chi possiede i requisiti per accedere al mutuo possa abbandonare la locazione per scegliere l'acquisto, con conseguente riduzione della domanda.

L'andamento dell'economia e dell'occupazione, nonché il comportamento degli istituti di credito che rimarranno comunque prudenti, contribuiranno a confermare o meno questo scenario di mercato. Scenario che vede nella consapevolezza "del reale valore dell'immobile" da parte degli acquirenti, dei venditori ma soprattutto da parte dei professionisti del settore real estate, un elemento importante per il corretto funzionamento del mercato. Se così fosse vorrebbe dire che la lunga crisi immobiliare qualcosa, forse, avrà insegnato.

Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa