

COMPRAVENDITE I semestre 2017

Continua il risveglio del mercato immobiliare

Si confermano i segnali positivi dal mercato immobiliare italiano: **le compravendite aumentano e i prezzi stanno ormai volgendo alla stabilità**. Il mattone, dunque, continua ad interessare gli italiani grazie ai valori ormai a livelli minimi, ai bassi tassi e ad una rinnovata fiducia alimentata da un discreto miglioramento del quadro macroeconomico del Paese.

Vediamo insieme i trend principali:

- **La domanda è in aumento e l'offerta inizia a diminuire**, soprattutto sulle tipologie di qualità per posizionamento e stato di conservazione. Il trilocale, con 40,1%, raccoglie la maggioranza delle richieste nelle grandi città. A seguire il quattro locali che raccoglie il 24,7% delle preferenze.

L'analisi della disponibilità di spesa nelle grandi città registra un aumento della percentuale nella fascia più bassa, cioè fino a 119 mila € dove si evidenzia, tra l'altro, anche una maggiore concentrazione delle richieste. Trend simile per gli altri capoluoghi di regione e per i capoluoghi di provincia.

L'analisi dell'offerta sulle grandi città vede prevalere i trilocali (32,8%), seguono i quattro locali con 25%. Stesso risultato anche nelle altre realtà.

- **I tempi di vendita sono in diminuzione rispetto ad un anno fa** ed attualmente nelle grandi città sono di 141 giorni, nei capoluoghi di provincia di 167 gg e nei comuni dell'hinterland delle grandi città di 162 gg.

- **I volumi di compravendita sono in aumento:**

Variazioni numero Compravendite			
	I semestre 2017	I semestre 2016	Var %
Bari	1477	1360	+8,6%
Bologna	2787	2801	-0,5%
Firenze	2633	2446	+7,7%
Genova	3524	3281	+7,4%
Milano	11842	10932	+8,3%
Napoli	3740	3415	+9,5%
Palermo	2724	2376	+14,6%
Roma	15815	14779	+7,0%
Torino	6573	6246	+5,2%
Verona	1540	1483	+3,8%

Fonte: Ufficio Studi Tecnocasa su dati Agenzia delle Entrate

- **Quotazioni immobiliari**

Nel primo semestre del 2017 le quotazioni immobiliari nelle grandi città sono in ribasso dello 0,4%. Si tratta della contrazione più contenuta finora registrata e che ci induce a credere che la stabilità sia prossima e la ripresa di valori vicina. Alcune grandi città, infatti, hanno già visto la variazione dei prezzi tornare in territorio positivo, seppure in modo contenuto: Bologna (+1,1%), Milano (+1,0%), Napoli (+0,7%) e Verona (+0,5%). Ancora in riduzione i valori delle altre metropoli, con Genova fanalino di coda che registra una perdita del 3,0%.



- Previsioni

Per il 2017 si prevede il raggiungimento della stabilità dei valori per le grandi città ed un'ulteriore diminuzione dei valori per l'hinterland delle stesse e per i capoluoghi di provincia, trend confermato anche dal sentiment della nostra rete. Prezzi in lieve rialzo sono attesi per il 2018 solo nelle grandi città (una crescita entro il 2%). Le compravendite potrebbero attestarsi intorno a 550-570 mila. Sul versante delle locazioni ci aspettiamo ancora leggeri ritocchi al rialzo per le grandi città. L'andamento generale dell'economia e dell'occupazione nonché il comportamento degli istituti di credito, incidendo sulla fiducia dei potenziali acquirenti, contribuirà a confermare o meno questo scenario di mercato.

Fabiana Megliola
Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa