

INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE - ITALIA

PREZZI: -0,4% nei primi sei mesi del 2016

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	I sem 2017
-6,3%	-4,2%	-1,1%	-4,7%	-10,5%	-8,9%	-7,3%	-4,2%	-1,6%	-0,4%

Variazione percentuale dei prezzi

Nel primo semestre 2017 le quotazioni delle abitazioni in Italia sono diminuite dello 0,4% nelle grandi città, dell'1,1% nell'hinterland delle grandi città e dello 0,8% nei capoluoghi di provincia.

Genova ha evidenziato il ribasso più forte (-3,0%). Milano segna +1,0%; la Capitale, invece, chiude con un calo dello 0,7%.

L'analisi per aree geografiche evidenzia una contrazione maggiore per le città del centro Italia (-1,1%), seguite da quelle del Nord e Sud Italia (-0,7%).

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda, nelle grandi città, vede una maggiore concentrazione delle richieste sul trilocale (40,1%), seguita dal quattro locali (24,7%). Rispetto a sei mesi fa aumenta la percentuale di domanda su monolocali, bilocali e quattro locali. Dall'indagine sulla disponibilità di spesa emerge che aumenta la percentuale soprattutto nella fascia più bassa (fino a 119 mila €), all'interno della quale si registra anche la maggiore concentrazione delle richieste.

TEMPI DI VENDITA: in diminuzione

A luglio 2017 i tempi di vendita si attestano intorno a 141 gg nelle grandi città, 162 gg nell'hinterland delle grandi città e 167 gg nei capoluoghi di provincia, in diminuzione rispetto ad un anno fa.

LOCAZIONI: domanda sostenuta, canoni in leggero aumento

L'andamento dei canoni di locazione, nelle grandi città, registra un aumento del 2,0% sui monolocali, dell'1,2% sui bilocali e dell'1,1% sui trilocali. Il contratto più praticato è quello a canone libero, tuttavia aumenta l'interesse per il contratto a canone concordato.

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA: il 76,9% degli acquirenti ha acquistato l'abitazione principale

L'analisi delle compravendite realizzate attraverso le agenzie affiliate al Gruppo Tecnocasa evidenzia che il 76,9% ha interessato l'abitazione principale, il 17,6% la casa ad uso investimento ed il 5,5% la casa vacanza.

PREVISIONI

Il 2017 potrebbe concludersi con transazioni in aumento (tra 550 e 570 mila compravendite). Sul versante dei prezzi prevediamo stabilità nelle grandi città, un ribasso ulteriore nelle altre realtà.

IL MATTONE ITALIANO RIALZA LA TESTA

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.

A muoversi, nella prima parte del 2017, sono stati soprattutto gli acquirenti di prima casa, molti dei quali avevano atteso il combinarsi di queste condizioni favorevoli per acquistare e gli investitori che, già nei semestri precedenti, avevano iniziato a riversare capitali nel settore, dopo alcuni anni di incertezze.

La domanda è in aumento e l'offerta inizia a diminuire, soprattutto sulle tipologie di qualità per posizionamento e stato di conservazione.

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.

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%. Le zone centrali hanno ottenuto risultati migliori rispetto a quelle periferiche e semicentrali grazie alle top location, agli immobili di prestigio e, in parte, agli investitori che hanno puntato spesso proprio su queste realtà. Si rafforza nelle grandi città la tendenza all'acquisto ad uso investimento con finalità turistica.

I capoluoghi di provincia mettono a segno una contrazione dei valori pari allo 0,8%, con una prestazione decisamente migliore rispetto al semestre precedente, mentre i comuni dell'hinterland delle grandi città chiudono il semestre con -1,1% senza evidenziare particolari cambiamenti. L'analisi per aree geografiche mostra un maggiore calo dei valori nel Centro Italia (-1,1%), a seguire Sud e Nord entrambi con -0,7%.

DOMANDA, OFFERTA, DISPONIBILITA' DI SPESA

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. Rispetto a sei mesi fa, si nota una diminuzione della concentrazione sui trilocali ed un leggero aumento su monolocali, bilocali e quattro locali. Questo risultato si può spiegare con un ritorno di interesse per i piccoli tagli da parte degli investitori. A Milano il bilocale torna ad essere la tipologia più ricercata a poca distanza dal trilocale. Negli altri capoluoghi di regione è il trilocale, con il 54,6% delle preferenze, la tipologia più richiesta dai potenziali acquirenti.

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 registra, tra l'altro, anche una maggiore concentrazione. 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.

COMPRAVENDITE

Dall'analisi delle compravendite realizzate attraverso le agenzie del Gruppo Tecnocasa si rileva che il 76,9% delle transazioni ha riguardato l'abitazione principale, il 17,6% la casa ad uso investimento ed il 5,5% la casa vacanza. Rispetto ad un anno fa si rileva solo un leggero aumento della componente ad uso investimento. La qualità immobiliare continua a premiare: un lieve aumento dei prezzi spesso è stato registrato su immobili in buono stato. In questo semestre poi, grazie anche agli investitori, si sono smaltiti gli immobili con caratteristiche che poco incontravano il favore degli acquirenti (piani alti senza ascensore, piani terra) sempre che il prezzo fosse in linea con il reale valore. Sempre più importante il peso delle spese condominiali. Anche sulle soluzioni nuove i costruttori si sono dimostrati propensi ad avviare un'attività di repricing.

LOCAZIONI

Nel primo semestre del 2017 i canoni di locazione delle grandi città sono in aumento: +2,0% per i monolocali, +1,2 per i bilocali e +1,1% per i trilocali. Su tutte le tipologie si conferma il segnale positivo già intravisto nei tre semestri precedenti ed attribuibile prevalentemente ad una diminuzione dell'offerta e ad una migliore qualità della stessa. Abbastanza invariata la distribuzione della motivazione della ricerca della casa in affitto: il 60% cerca la casa principale, il 36,6% lo fa per motivi legati al lavoro e il 3,4% per studio. In lieve aumento la componente lavorativa. Continua l'ascesa del contratto a canone concordato a cui si è fatto ricorso nel 28,1% dei casi e che conferma così il suo appeal tra proprietari ed inquilini.

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