

## La primavera del mercato immobiliare

I segnali erano evidenti da tempo ma la primavera del mercato immobiliare sembra essere ormai una certezza.

I dati diffusi dell'Agenzia delle Entrate sui volumi di **compravendite** lo confermano. L'anno 2016 si chiude con una crescita delle transazioni residenziali del 18,9%. Tra le grandi città, percentuali superiori al dato nazionale si segnalano a Bologna, Genova, Milano, Torino e Verona. Decisamente positiva anche la performance dei comuni non capoluogo. La casa, che gli italiani hanno comunque dimostrato di apprezzare come destinazione dei propri risparmi anche in periodi di crisi, risale dalle difficoltà degli anni scorsi. Numerosi i fattori che hanno contribuito a questo risultato, fra tutti in particolare un'erogazione del credito più facile ma al contempo prudente, i bassi tassi di interesse ed i prezzi immobiliari ora più accessibili. Nella seconda parte del 2016 poi si nota un ritorno più incisivo degli investitori, convinti che il mattone rappresenti ancora una buona forma di investimento ma anche consapevoli dei limiti dello stesso e, per questo, più attenti rispetto al passato.

I **prezzi immobiliari** sono in ribasso, il secondo semestre del 2016 vede le abitazioni perdere ancora lo 0,8% nelle grandi città, l'1,9% nei capoluoghi di provincia e l'1,2% nell'hinterland delle grandi città. Piccoli ritocchi verso il basso quindi che stanno traghettando il mercato verso una lieve ripresa dei valori che riteniamo possa già esserci alla fine dell'anno in corso.

Alcune grandi città, le cui variazioni percentuali dei prezzi erano già in territorio positivo nel primo semestre del 2016, confermano la tendenza anche per il secondo: Firenze (+1,6%), Bologna (+1,5%) e Verona (+1%). Milano è sostanzialmente stabile (0%). La città dove i valori stentano ancora a riprendersi è Genova (-5,5%).

Tra i capoluoghi di provincia il segno negativo predomina ancora davanti ai valori immobiliari ma ci sono anche realtà dove la stabilità sembra essere stata raggiunta e, in alcuni casi, si registra una lieve crescita.

I **tempi di vendita** continuano a diminuire: 145 gg nelle grandi città, 171 gg nell'hinterland delle grandi città e 162 gg nei capoluoghi di provincia, con una diminuzione di circa 20 gg rispetto ad un anno fa. Questo avviene soprattutto grazie all'allineamento dei prezzi di richiesta rispetto a quelli attuali di mercato. Nelle grandi città i tempi di vendita maggiori si registrano a Bari (184 gg), mentre Bologna, con 115 gg, è la città dove le transazioni si concludono più velocemente.

Gli italiani continuano a preferire il trilocale, scelto dal 40,5% dei potenziali acquirenti nelle grandi città. A seguire il quattro locali con il 24,5%. La concentrazione su quest'ultima tipologia è in aumento a conferma del fatto che, quando i prezzi lo consentono, si acquista il taglio più grande. Le tipologie in buono stato restano le preferite. Si registra una ripresa delle richieste del nuovo laddove i prezzi siano stati rivisti al ribasso. 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**. Continua ad esserci costante attenzione al contenimento dei costi condominiali.

La **disponibilità di spesa** si concentra nella fascia fino a 250 mila € nelle grandi città ed in quella fino a 120 mila € nelle altre realtà.

Dal lato dell'offerta è il trilocale a farla da padrone con una concentrazione nelle grandi città del 33,8%.

L'analisi delle compravendite realizzate attraverso le Agenzie Tecnocasa e Tecnorete rileva che il 74,7% degli acquirenti ha comprato la prima casa, il 18,6% lo ha fatto per investimento e il 6,7%

ha optato per la casa vacanza. Rispetto al passato è in aumento la componente ad uso investimento, incentivata anche dal fatto che l'immobile attualmente rende il 4,8% annuo lordo.

Sul mercato delle **locazioni** si registrano canoni sostanzialmente stabili nelle grandi città (+0,1% per i monocalci, +0,5% per i bilocali e +0,4% trilocali). Risultati simili anche negli altri capoluoghi di provincia che segnano stabilità per i canoni dei monocalci, +0,1% per quelli dei bilocali e +0,4% per quelli dei trilocali.

Tra le tipologie di contratti di locazione prevale quello a canone libero (55,3%), ma avanza ancora il contratto a canone concordato (27,2% contro il 22,9% del primo semestre).

Continuano ad essere preferite le soluzioni arredate, soprattutto sui tagli più piccoli. Chi opta per la locazione, nel 55,3% dei casi lo fa per scelta abitativa, nel 36,1% lo fa per motivi legati al lavoro e nell'8,6% per studio.

### ***Cosa succederà nei prossimi mesi?***

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.

Le compravendite per il 2017 sono attese ancora in aumento (intorno a 600 mila transazioni) e questo trend interesserà tutte le realtà territoriali. Sul versante prezzi ci aspettiamo 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.

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***