

Continua il percorso del mercato immobiliare sul sentiero verso l'uscita dalla crisi

A livello di **compravendite** si consolida il trend positivo iniziato a partire dal 2014. Il primo trimestre del 2017 registra ancora **volumi in ascesa** (+8,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente), chiudendo a quota 121.976. Palermo è la città con l'incremento maggiore di compravendite (+22,4%), seguita da Firenze con +16,5% e Genova con +15%.

La **domanda** immobiliare è **ancora in crescita**, l'interesse per l'acquisto grazie ai prezzi più bassi e ai mutui più convenienti è ancora vivo. Da quando è iniziato il ciclo ribassista dei valori immobiliari c'è stata una perdita media del 40%. L'offerta, soprattutto su immobili di qualità, inizia invece a diminuire e questo potrebbe creare tensioni dei prezzi al rialzo.

I **tempi di vendita** sono **in diminuzione**, in particolare nei casi in cui il prezzo a cui è proposto l'immobile sul mercato è in linea con la capacità di spesa dei potenziali acquirenti. Gli ultimi dati ci dicono che siamo intorno a 145 gg nelle grandi città, 171 gg nell'hinterland delle grandi città e 162 gg nei capoluoghi di provincia.

I dati sulle compravendite realizzate dalle agenzie affiliate Tecnocasa e Tecnorete rilevano un **aumento della domanda di casa ad uso investimento**, quindi per essere messa a reddito, grazie ai rendimenti annui lordi che si riescono ad ottenere, attualmente intorno al 4,8%. Questo trend è stato riscontrato soprattutto nelle città e località minori con forte attrattività turistica e con atenei o aziende importanti.

I bilocali e i trilocali restano le tipologie più richieste, con il bilocale che talvolta torna in testa alle preferenze degli acquirenti. Maggiori difficoltà si segnalano per i monolocali perché il ribasso dei prezzi ha determinato un gap minore rispetto ai bilocali e, di conseguenza, questi ultimi sono diventati più appetibili. Si conferma la tenuta dei valori degli immobili in buono stato e delle soluzioni di prestigio che, grazie alla bassa offerta presente sul mercato, hanno retto meglio alla crisi immobiliare.

Le nuove costruzioni si stanno lentamente smaltendo grazie al ribasso dei prezzi immobiliari e ai segnali di ripresa del mercato. I **costruttori** inoltre **stanno, con prudenza, riprendendo in mano i piani di sviluppo** o completano quelli interrotti a causa della crisi di mercato. Iniziano infatti 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 continua l'avanzata del canone concordato (passato da 19,1% del 2015 al 24,8% del 2016) che, grazie alla cedolare secca agevolata, incontra il favore di locatori e locatari. Per i prossimi mesi 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.

Il sentiment espresso dagli operatori delle nostre reti è orientato prevalentemente verso la stabilità dei valori immobiliari anche se, per le grandi città, ci aspettiamo un leggero aumento (tra 0% e +2%) per il 2017, mentre per i capoluoghi di provincia e per l'hinterland delle grandi città occorrerà aspettare il 2018.

Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa