

MERCATO IMMOBILIARE I SEMESTRE 2018

Prezzi immobiliari in aumento nelle grandi città

I primi sei mesi del 2018 confermano che il mercato immobiliare italiano sta, progressivamente, uscendo dalla crisi, fatta eccezione per alcune realtà territoriali.

La casa, ancora una volta, resta saldamente ai primi posti dei desideri degli italiani che dimostrano di voler destinare i propri risparmi a questo tipo di acquisto. Più sondaggi hanno rilevato che, dopo un calo di appeal durante la crisi che aveva interessato soprattutto gli investitori, oggi si torna nuovamente a puntare sull'asset mattone anche alla luce dell'aumentata attrattività turistica del nostro Paese.

La spinta più importante alla ripresa è arrivata dal mercato del credito, con tassi favorevoli e mutui concessi più facilmente, oltre che dal valore degli immobili giunto a livelli minimi nel 2017.

I dati dell'Agenzia delle Entrate registrano compravendite in crescita dal 2014, con un lieve rallentamento nei primi tre mesi di quest'anno.

La domanda immobiliare è in aumento e l'offerta continua a ridursi, soprattutto nelle grandi città. Nelle realtà minori c'è ancora dell'invenduto, anche se diverse iniziative sono in partenza alla luce dell'interesse dei potenziali acquirenti verso le nuove costruzioni.

TEMPI DI VENDITA

I tempi di vendita sono ancora in lieve diminuzione perché l'incontro tra domanda e offerta è decisamente più veloce. Gli ultimi dati ci dicono che per vendere un immobile occorrono 134 giorni nelle grandi città, 164 giorni nei comuni dell'hinterland e di 157 giorni nei capoluoghi di provincia. Nelle grandi città le transazioni si concludono più velocemente a Bologna in 97 giorni e a Milano in 109 giorni. Tempistiche di vendita più lunghe invece a Bari con 171 giorni.

QUOTAZIONI

Nelle grandi città, nel primo semestre del 2018, i prezzi sono in aumento dello 0,9%. Si conferma quindi la ripresa che si era già vista nel secondo semestre del 2017. La città con l'aumento dei prezzi più importante è Bologna (+4,6%), seguita da Milano (+3,8%), Napoli (+1,3%), Bari (+1,3%) e Firenze (+0,9%). Ancora una volta le zone centrali hanno registrato risultati migliori rispetto a quelle semicentrali e periferiche ma si registrano segnali di ripresa anche in queste ultime realtà.

I capoluoghi di provincia e l'hinterland delle grandi città registrano ancora ribassi di prezzo, rispettivamente con -0,4% e -0,7%, decisamente più contenuti di quelli avuti in passato.

L'analisi per aree geografiche rileva un leggero aumento dei prezzi (+0,2%) per le località del nord e ancora una diminuzione per il centro (-0,2%) e per il sud (-1,2%).

DOMANDA, OFFERTA, DISPONIBILITA' DI SPESA

L'analisi della domanda vede nelle grandi città una maggiore concentrazione sul trilocale (40,8%), seguiti subito dopo dal quattro locali (23,6%) e dal bilocale (23,5%). In lieve aumento la percentuale dei bilocali e dei monolocali a conferma del ritrovato interesse da parte degli investitori. Milano è l'unica tra le grandi città dove il bilocale concentra la maggioranza delle richieste. Nei restanti capoluoghi di regione è il trilocale a prevalere. L'analisi della disponibilità di spesa nelle grandi città registra una maggiore concentrazione nella fascia più bassa, fino a 119 mila €, con un leggero aumento della percentuale nella fascia successiva (quella tra 120 e 169 mila €), elemento questo che ci porta a pensare che anche nei prossimi mesi i prezzi potranno ancora crescere. La domanda è orientata principalmente verso immobili in buono stato ma, la contrazione dell'offerta soprattutto nelle grandi città, sta portando ad acquistare anche quelle tipologie che fino a qualche anno fa si sarebbero vendute con difficoltà. Queste ultime, in particolare, avendo registrato importanti ribassi di prezzo attirano soprattutto agli investitori, in particolare chi vuole destinare l'immobile agli affitti brevi.

L'analisi dell'offerta sulle grandi città vede prevalere i trilocali con il 33,7%, seguiti dal bilocale con il 23,3%.

ANALISI COMPRAVENDITE

Dall'analisi delle compravendite realizzate attraverso le agenzie del Gruppo Tecnocasa si rileva che il 77% delle transazioni interessa l'abitazione principale, a seguire la casa ad uso investimento con il 17,9% ed infine la casa vacanza con il 5,1%. Rispetto ad un anno fa si registra un lieve aumento delle prime due motivazioni. Gli investitori oltre a puntare sull'imminente uscita dalla crisi e quindi sulla rivalutazione del capitale sono attratti anche dai rendimenti annui lordi mediamente del 5%.

LOCAZIONI

Nel primo semestre del 2018 i canoni di locazione sono in aumento dell'1,1% per i monolocali, dell'1,4% per i bilocali e dell'1,2% per i trilocali. Continua quindi il trend iniziato tra la fine del 2015 e l'inizio del 2016 che vede una ripresa dei valori legata soprattutto alla migliore qualità degli immobili locati e ad un risveglio della domanda. Nell'ultimo anno si conferma quest'ultimo trend ma si sottolinea anche una riduzione dell'offerta causata dalla volontà dei proprietari di destinare molte abitazioni agli affitti brevi. Questo fenomeno in alcune città, in particolare quelle ad alta attrattività turistica, sta determinando problematiche di ricerca di immobili in affitto da parte di chi non riesce ad acquistare, di lavoratori fuori sede e in parte anche di studenti. La distribuzione della motivazione di chi cerca in locazione non si discosta molto da quella rilevata un anno fa: il 61,5% cerca l'abitazione principale, il 36,1% cerca per motivi di lavoro e il 2,5% per motivi di studio. Continua a crescere il ricorso al canone concordato (29,1% dei contratti stipulati).

I tempi di locazione sono in leggera contrazione: 48 giorni nelle grandi città, 57 giorni nel loro hinterland e 44 giorni nei capoluoghi di provincia.

PREVISIONI

Le previsioni per i prossimi mesi sono ancora positive con un aumento dei prezzi tra +1% e + 3% nelle grandi città e tra il 2% ed il 4% per le compravendite, fermo restando che le condizioni del mercato del credito restino quelle attuali. L'indagine realizzata tra le agenzie del Gruppo Tecnocasa conferma il momento positivo con potenziali acquirenti sempre più intenzionati a realizzare l'acquisto anche se la prudenza è sempre d'obbligo alla luce delle incertezze che ancora interessano l'economia del nostro Paese e la fiducia di imprese e famiglie non ancora del tutto consolidata.

Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa