

IL MERCATO IMMOBILIARE TRA PRUDENZA ED EUFORIA

Che il mercato immobiliare sia ormai fuori dalla crisi è un dato di fatto. Resta da capire “come” ne sta uscendo e che dinamiche aspettarsi per l’anno appena iniziato. Le prospettive sono rosee ma la prudenza non è mai troppa. *Dal lato volumi di transazioni, il 2017 chiude con un segno positivo anche se gli scambi stanno rallentando:* infatti, a fine anno, saremo lontani dalle percentuali di chiusura del 2016. A nostro avviso il 2017 chiuderà intorno alle 550 mila compravendite a dimostrazione di un assestamento del mercato. ***Le grandi città che già l’anno scorso avevano dato segnali di ripresa stanno continuando su questa scia.*** Sul versante dei prezzi ci si aspetta una stabilità a fine 2017 con valori in aumento in alcune metropoli; se il mercato si è rimesso in moto è anche grazie al fatto che i valori sono diminuiti notevolmente dall’inizio della crisi immobiliare rendendo le case più appetibili.

Altro segnale positivo che si è riscontrato nel 2017 è la diminuzione delle tempistiche di vendita: se l’immobile è collocato al giusto prezzo di mercato si vende più velocemente. I tempi di vendita attualmente nelle grandi città sono di 141 giorni, nei capoluoghi di provincia di 167 giorni e nei comuni dell’hinterland delle grandi città di 162 giorni.

La domanda è in crescita, sia sul segmento della prima casa, sia sul segmento degli investitori, quest’ultimo in netta ripresa, e la tipologia più richiesta è il trilocale, seguito dal quattro locali. Aumenta la concentrazione della richiesta su trilocali, bilocali e monolocali così come la disponibilità di spesa nelle fasce più basse. Questo ci fa pensare che, per i prossimi mesi, ci potrebbe essere in alcune grandi città ancora una limatura verso il basso dei valori.

L’offerta c’è ma non sempre si dimostra all’altezza delle richieste e per queste tipologie c’è da attendersi ancora un lieve ribasso dei prezzi, soprattutto se prese in considerazione dagli investitori ancora a caccia di buone possibilità sul mercato.

Il mercato delle locazioni nel 2017 ha registrato una ripresa dei canoni, la domanda è sostenuta e 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. Continua l’ascesa del contratto a canone concordato che conferma così il suo appeal tra proprietari ed inquilini.

Cosa accadrà nel 2018?

Il trend dovrebbe restare nella scia di quanto avvenuto nel corso del 2017. Le compravendite dovrebbero aumentare di poco, mentre i ***segnali positivi davanti ai prezzi coinvolgeranno più realtà e non solo le grandi città*** dal momento che la vivacità che ha interessato questa metropoli si estenderà anche ai capoluoghi di provincia e all’hinterland delle grandi città dove la ripresa si sta facendo più concreta.

Le nuove costruzioni iniziano a ripartire perché si nota interesse per gli edifici che rispettino i criteri di efficienza energetica e quelli antisismici. La possibilità di risparmio nel tempo che queste tipologie di immobili offrono iniziano ad essere percepite.

Anche il mercato della casa vacanza dovrebbe risvegliarsi, almeno dal lato della domanda e degli scambi.

C’è però una possibile ipotesi che il mercato possa rallentare a causa di proprietari che iniziano a immettere sul mercato immobili a prezzi troppo distanti dal reale valore di mercato (cosa che sta già accadendo) e che, dall’altro lato, ci siano acquirenti, soprattutto alla ricerca della prima casa, meno propensi a pagare l’immobile alle cifre richieste, soprattutto se la qualità abitativa non è elevata ed occorre intervenire con importanti lavori di ristrutturazione. Ma è anche vero che in

alcune realtà immobiliari ci sono compratori che avendo buona capacità di spesa, presi dall'euforia del momento e dalla scarsa conoscenza del mercato, acquistano gli immobili anche ai valori del periodo pre-crisi.

Sul mercato delle locazioni ci aspetta una sostanziale tenuta dei canoni di locazione con lievi aumenti nelle metropoli dove la domanda è particolarmente sostenuta.

Una valutazione del futuro immobiliare non può prescindere dallo studio dell'andamento del settore del credito: ***le erogazioni dei mutui casa sono in aumento anche se, negli ultimi mesi del 2017, la spinta alla crescita sembra aver esaurito la sua forza.*** Il mercato si sta stabilizzando, le banche manterranno il loro atteggiamento prudentiale e i tassi saranno ancora favorevoli.

Con queste premesse per il 2018 ci aspettiamo comunque un lieve aumento dei valori immobiliari (tra 0% e +2%) e delle compravendite (da +2% a +4%) ammesso che l'oculatazza che la crisi dovrebbe, in teoria, averci insegnato non lasci spazio ad acquisti a prezzi "oltre il reale valore di mercato".

Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa