

Mercato immobiliare italiano: UN NUOVO INIZIO

Il secondo semestre 2017 conferma le sensazioni positive già avvertite nella prima parte dell'anno, portandolo a chiudersi con valori stabili nelle grandi metropoli. I segnali di dinamismo del mercato immobiliare continuano sul lato delle transazioni (+4,9% l'aumento registrato nel 2017 rispetto al 2016) e iniziano a trasferirsi ora anche sui prezzi.

Il mattone attira ancora acquirenti di prima casa ed investitori, grazie ai valori ormai a livelli minimi, ai mutui convenienti e ad una rinnovata fiducia alimentata da un discreto miglioramento del quadro macroeconomico del Paese.

La domanda in crescita e l'offerta che inizia a diminuire determinano dunque il rialzo dei prezzi.

I tempi di vendita si contraggono rispetto ad un anno fa ed, attualmente, nelle grandi città sono di 136 giorni, nei capoluoghi di provincia di 162 giorni e nei comuni dell'hinterland delle grandi città di 168 giorni.

QUOTAZIONI IMMOBILIARI: +0,4% nelle grandi città

Nel secondo semestre del 2017 le quotazioni immobiliari nelle grandi città sono in leggero rialzo, +0,4%, con alcune realtà che confermano la crescita dei prezzi, già vista nella prima parte dell'anno: **Bologna (+3,8%), Milano (+2,5%), Verona (+1,4%)**. **A queste si aggiungono anche Firenze (+2,3%) e Palermo (+1,3%)** che, per la prima volta dall'inizio della crisi, lancia segnali positivi. Valori ancora in diminuzione a Bari, Roma, Torino e Genova sia per il secondo semestre che per l'intero 2017. Il capoluogo ligure è quello che, più di ogni altro, sembra avere maggiori difficoltà ad uscire dalla crisi, in particolare sul fronte dei prezzi.

Ancora una volta 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 aree. In alcune grandi città si conferma la tendenza all'acquisto ad uso investimento con finalità turistica.

I capoluoghi di provincia ed i comuni dell'hinterland delle grandi città, nella seconda parte dell'anno, mettono a segno rispettivamente una contrazione dei valori pari a -1,2% e -1,6%, risultati leggermente peggiorativi rispetto al semestre precedente. L'analisi per aree geografiche mostra un comportamento analogo tra le zone settentrionali e meridionali (-1,2% la riduzione dei valori) e centrali (-1,1%).

Città	Variazione % prezzi IIsem2017 rispetto al Isem17
BARI	-0,8
BOLOGNA	3,8
FIRENZE	2,3
GENOVA	-3,8
MILANO	2,5
NAPOLI	0
PALERMO	1,3
ROMA	-1,4
TORINO	-1,4
VERONA	1,4

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

DOMANDA, OFFERTA, DISPONIBILITA' DI SPESA: vince il trilocale

Il trilocale, con il 40,5%, raccoglie la maggioranza delle richieste nelle grandi città. A seguire il quattro locali che raccoglie il 24,1% delle preferenze, seguito dal bilocale con il 23,4%; rispetto a sei mesi fa, si nota un aumento della concentrazione sui bilocali e sui trilocali.

A Milano il bilocale fa un balzo in avanti più marcato e si riconferma la tipologia più ricercata a poca distanza dal trilocale. Negli altri capoluoghi di regione è il trilocale, con il 54,3% 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 segnala, tra l'altro, anche una maggiore concentrazione delle richieste. Trend simile per gli altri capoluoghi di regione.

L'analisi dell'offerta sulle grandi città vede prevalere i trilocali (32,7%), seguono i quattro locali che concentrano il 23,9% degli immobili in vendita.

COMPRAVENDITE: ritornano gli investitori

Dall'analisi delle compravendite realizzate attraverso le agenzie Tecnocasa e Tecnorete si rileva che **il 75,3% delle transazioni ha riguardato l'abitazione principale**, il 18,5% la casa ad uso investimento ed il 6,2% la casa vacanza. Rispetto al primo semestre del 2017 si rileva un leggero aumento della percentuale delle ultime due motivazioni. La qualità immobiliare è sempre premiante ma la contrazione dell'offerta e il **ritorno degli investitori** stanno comportando lo smaltimento di immobili con caratteristiche che poco incontrano il favore degli acquirenti (piani alti senza ascensore, piani terra) sempre che il prezzo sia in linea con il reale valore. Sempre più attenzione si presta alle spese condominiali e alle **nuove costruzioni edificate con criteri di efficienza energetica** che consentono una riduzione dei costi. Sulle soluzioni nuove i costruttori si sono dimostrati propensi ad avviare un'attività di repricing.

LOCAZIONI: continua il rialzo dei canoni

Nel secondo semestre del 2017 i canoni di locazione delle grandi città sono in aumento: +1,6% per i monolocali, +1,8% per i bilocali e +1,5% per i trilocali. **Su tutte le tipologie si conferma il segnale positivo** già intravisto nei semestri precedenti ed attribuibile prevalentemente ad una domanda sostenuta, ad una diminuzione dell'offerta e ad una migliore qualità della stessa. Abbastanza invariata la distribuzione della motivazione di color che cercano casa in affitto: il 53,7% cerca la casa principale, il 37,7% lo fa per motivi legati al lavoro e l'8,6% per studio.

PREVISIONI

Il mercato si sta ormai stabilizzando e se le banche manterranno il loro atteggiamento prudentiale e i tassi saranno ancora favorevoli per il 2018, ci aspettiamo 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, aver insegnato non lasci spazio ad acquisti a prezzi "oltre il reale valore di mercato".

Fabiana Megliola
Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa