

MERCATO IMMOBILIARE PRIMI MESI 2018

CONTINUANO I SEGNALI DI RIPRESA SOPRATTUTTO NELLE GRANDI CITTÀ

Anche nei primi mesi del 2018 continua la ripresa del mercato immobiliare. Nel primo trimestre dell'anno in corso i dati dell'Agenzia delle Entrate segnalano un aumento delle transazioni a livello nazionale del 4,3% (rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente), evidenziando un rallentamento della crescita rispetto a quanto registrato nei periodi precedenti. Tra le grandi città sono state Bari e Napoli a rilevare l'incremento più elevato, rispettivamente con +13,1% e +11,8%. Da un preliminare sondaggio fatto sulla nostra rete i prezzi risultano sostanzialmente stabili, con aumenti contenuti nelle grandi città, in particolare per le soluzioni in buono stato.

In attesa di sapere cosa ci riserva il mercato immobiliare in questo primo semestre del 2018, cerchiamo di capire cosa ha caratterizzato il 2017. A livello di **prezzi** le grandi città chiudono con la stabilità, i capoluoghi di provincia segnalano una contrazione del 2% e l'hinterland delle grandi città chiude con -2,7%.

Tra le **grandi città** alcune sembrano essersi lasciate la crisi alle spalle: Bologna (+4,9%), Milano (+3,5%), Firenze (+2,1%), Verona (+1,9%), Napoli e Palermo (+0,7%). Le grandi città, dunque, sembrano avere un passo più spedito rispetto alle altre realtà cittadine grazie ad una domanda sostenuta, un'offerta in diminuzione e una buona richiesta ad uso investimento stimolata dalla redditività ancora interessante (4,9% annuo lordo). Si registra, inoltre, un incremento della domanda locativa, anche a breve termine, derivato dell'aumento della presenza turistica.

A fine 2017 nei **capoluoghi di provincia e nell'hinterland delle grandi città**, pur essendoci stata una ripresa in termini di richieste, non si scorgevano rialzi dei prezzi. In base alle compravendite realizzate attraverso le agenzie Tecnocasa e Tecnorete a muoversi sul mercato sono per lo più famiglie alla ricerca dell'abitazione principale, seguite dagli investitori. Le transazioni di casa vacanza restano stabili e si è confermato l'interesse da parte di acquirenti stranieri.

L'analisi delle richieste della nostra Banca dati ha rilevato nel 2017 un incremento della concentrazione della **disponibilità di spesa** nelle fasce di spesa più basse e questo spiegherebbe come mai in alcune città la ripresa dei valori non è ancora partita. Le altre motivazioni che spiegano ciò sono da ricercarsi nella qualità immobiliare (non sempre all'altezza delle aspettative dei potenziali acquirenti) e in un eccesso di offerta che, soprattutto nei capoluoghi di provincia e nell'hinterland delle grandi città è ancora presente. La qualità immobiliare è stata premiante, le abitazioni con caratteristiche migliori e di pregio hanno registrato un aumento dei valori. I potenziali acquirenti sono ancora particolarmente selettivi anche se, laddove l'offerta immobiliare ha iniziato a ridursi, si sono dovuti "accontentare" avviando trattative al ribasso sui prezzi.

Il trilocale è la **tipologia più richiesta** ma aumenta la concentrazione dei bilocali, fenomeno compatibile con il ritorno degli investitori.

I **tempi di vendita** sono in diminuzione e l'incontro tra domanda e offerta è decisamente più veloce grazie anche a valutazioni coerenti con il reale valore immobiliare. Gli ultimi dati ci dicono che le tempistiche sono di 141 giorni nelle grandi città, di 162 giorni nei comuni del loro hinterland e di 167 giorni nei capoluoghi di provincia.

Le **nuove costruzioni** iniziano a ripartire anche se con prudenza. Si nota un crescente interesse per gli edifici che rispettano i criteri di efficienza energetica, di cui si inizia a percepire il vantaggio economico soprattutto nelle località turistiche dove l'abitazione è utilizzata solo per alcuni periodi dell'anno. Interesse anche per gli edifici costruiti con criteri antisismici (in particolare nelle regioni colpite da eventi sismici negli ultimi anni).

Il mercato delle **locazioni** già da diversi semestri registra una ripresa dei canoni e una domanda sostenuta. I canoni aumentano soprattutto nelle realtà con elevata tensione abitativa, ad alta attrattività turistica e con una ripresa dell'occupazione, condizioni queste ultime che stanno determinando una contrazione dell'offerta locativa.

Con queste premesse si confermano le previsioni per il 2018 fatte ad inizio anno, ovvero un lieve aumento dei valori immobiliari (tra 0% e +2%) e delle compravendite (da +2% a +4%), fermo restando che le condizioni del mercato del credito restino quelle attuali.