

COMPRAVENDITE I semestre 2018

A piccoli passi fuori dalla crisi

Si confermano i segnali positivi dal mercato immobiliare italiano: **le compravendite (dati Agenzia delle Entrate) a livello nazionale aumentano del 5,0%. Nelle grandi città in esame l'incremento è stato del 2,2%. In queste ultime realtà anche i prezzi, secondo i dati del Gruppo Tecnocasa, sono aumentati dello 0,9%.** Il mattone, dunque, continua ad interessare gli italiani grazie ai valori ormai a livelli minimi e ai bassi tassi. Tra le grandi città le compravendite sono aumentate in modo particolare a Bari (+13,7%) e Verona (+8,2%). Sostanzialmente stabile Bologna, Roma invece segnala un leggero ribasso (-1,3%).

Vediamo insieme i trend principali:

- **La domanda è in aumento e l'offerta inizia a diminuire**, soprattutto sulle tipologie di qualità per posizionamento e stato di conservazione. Il trilocale, con 40,8%, raccoglie la maggioranza delle richieste nelle grandi città. Unica eccezione Milano dove prevale il bilocale con il 44,9% delle richieste.

- **L'analisi della disponibilità di spesa nelle grandi città** registra un aumento della percentuale nella fasce di spesa più basse, cioè fino a 169 mila € dove si evidenzia, tra l'altro, anche una maggiore concentrazione delle richieste. Trend simile per gli altri capoluoghi di regione e per i capoluoghi di provincia.

- **L'analisi dell'offerta** sulle grandi città vede prevalere i trilocali (40,8%).

- **I tempi di vendita sono in diminuzione rispetto ad un anno fa** ed attualmente nelle grandi città sono di 134 giorni, nei capoluoghi di provincia di 157 gg e nei comuni dell'hinterland delle grandi città di 164 gg.

- **I volumi di compravendita sono in aumento:**

Variazioni numero Compravendite			
	I semestre 2018	I semestre 2017	Var %
Bari	1679	1477	+13,7%
Bologna	2796	2787	+0,3%
Firenze	2676	2633	+1,6%
Genova	3562	3524	+1,1%
Milano	12170	11842	+2,8%
Napoli	3993	3740	+6,8%
Palermo	2809	2724	+3,1%
Roma	15612	15815	-1,3%
Torino	6833	6573	+4,0%
Verona	1667	1540	+8,2%

Fonte: Ufficio Studi Tecnocasa su dati Agenzia delle Entrate

Per il 2018 si prevede un lieve aumento dei valori per le grandi città (una crescita entro il 3%) e stabilità per l' hinterland delle stesse e per i capoluoghi di provincia, trend confermato anche dal sentiment della nostra rete. Le compravendite potrebbero attestarsi intorno a 550-560 mila. Sul versante delle locazioni ci aspettiamo ancora leggeri ritocchi al rialzo per le grandi città. L'andamento generale dell'economia e dell'occupazione nonché il comportamento degli istituti di credito, incidendo sulla fiducia dei potenziali acquirenti, contribuirà a confermare o meno questo scenario di mercato.

A cura dell'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa su dati Agenzia delle Entrate e Gruppo Tecnocasa