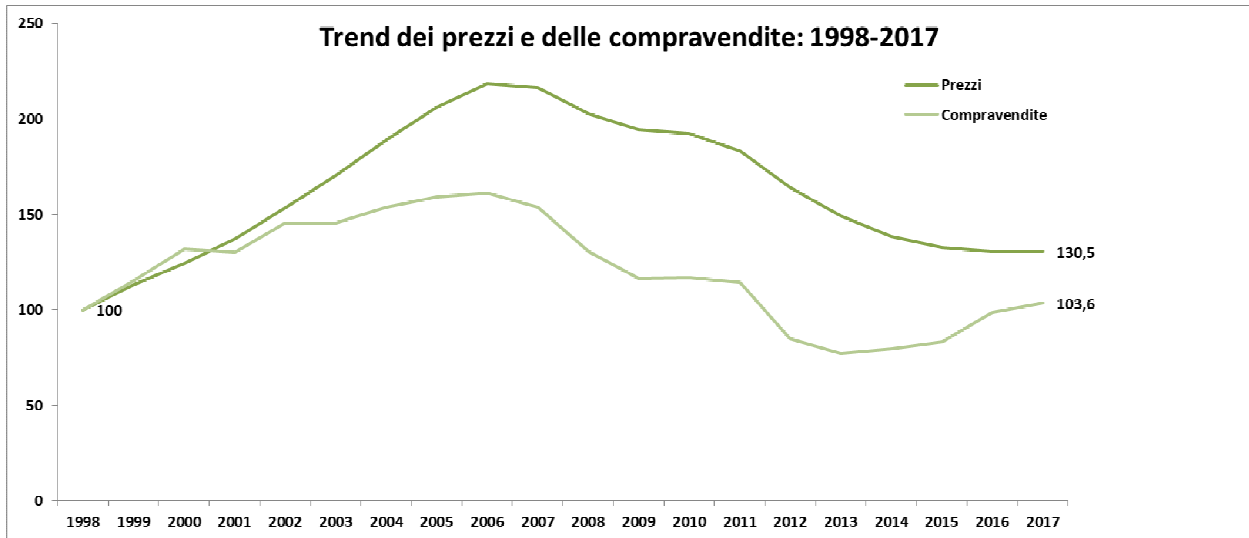


MERCATO IMMOBILIARE DAL 1998 AL 2017

Confronto prezzi e compravendite



In questi primi mesi del 2018 il mercato immobiliare ha dato segnali di ripresa, confermati dal trend in aumento delle transazioni, dai prezzi e dalle tempistiche di vendita in diminuzione.

Il grafico mette a confronto l'andamento dei prezzi e quello delle compravendite a partire dal 1998. Si può notare una certa correlazione tra le due serie storiche che evidenziano andamenti simili: tra il 1998 ed il 2007 le quotazioni immobiliari hanno registrato una crescita più decisa rispetto a quella delle compravendite.

L'evoluzione nel tempo

Dal 1998, anno in cui inizia il boom immobiliare, le compravendite crescono più dei prezzi, fino ad arrivare al 2001 quando anche questi ultimi decollano per raggiungere il picco nel 2006, anno in cui termina la crescita del mercato in termini di volumi e di valori.

Segue poi la crisi immobiliare: tra il 2007 ed il 2013 infatti diminuiscono sia i prezzi sia il numero di compravendite anche in seguito ad una decisa stretta sull'erogazione del credito da parte delle banche e ad un clima generale di incertezza. Il 2012 in particolare è l'anno più difficile per il mercato immobiliare italiano: si registra la contrazione più importante dei prezzi (-10,2% in un solo anno) e delle compravendite (-25,8% rispetto al 2011). Nel 2013 queste ultime raggiungono il picco minimo (403.124), ritornando ai livelli degli anni '80.

Nel 2014 l'immissione di liquidità da parte della BCE rende più facile l'accesso al credito ad imprese e consumatori che riprendono fiducia. Questo insieme ai prezzi convenienti presenti sul mercato determinerà, nel 2016, un rialzo delle transazioni del 18,6%, crescita che continuerà negli anni successivi ma a ritmi inferiori. I prezzi continuano la loro discesa raggiungendo la stabilità nel 2017. Per una leggera ripresa di questi ultimi occorre aspettare i primi mesi del 2018 con un aumento medio dei valori pari a +0,9%. Le previsioni per il secondo semestre del 2018 confermano il trend della prima parte dell'anno, con prezzi che dovrebbero aumentare ancora di 1 o 2 punti percentuali e le compravendite che continueranno a salire più lentamente rispetto agli ultimi semestri.