

Domanda e offerta: prendono piede i piccoli tagli

Il più ricercato è ancora il trilocale

La ripresa del mercato immobiliare, con aumento dei prezzi e delle compravendite, sta determinando un cambiamento, in particolare, dal lato della domanda immobiliare. Negli anni scorsi, con la crisi in atto e i prezzi in ribasso, il trilocale ha visto aumentare le richieste essendo diventato più accessibile. Adesso resta la tipologia più richiesta (41%) e con concentrazione in aumento, ma l'analisi dimostra che ***i piccoli tagli stanno prendendo piede in particolare in quelle realtà in cui i prezzi stanno salendo e gli investitori stanno tornando.*** A Milano tra Luglio 2018 e Gennaio 2019 si registra un aumento della percentuale di richieste dei monolocali. Stesso trend a Bari. Bologna invece lo segnala sui bilocali.

L'offerta sembra assottigliarsi, soprattutto sulle tipologie di qualità.

I tempi di vendita sono in lieve diminuzione, in particolare, se l'immobile è correttamente valutato.

DOMANDA	Monolocali	Bilocali	Trilocali	4 locali	5 locali
Bari	3,6%	28,4%	42,5%	18,0%	7,5%
Bologna	3,4%	18,3%	52,1%	20,0%	6,2%
Firenze	3,9%	16,3%	30,1%	32,4%	17,3%
Genova	0,6%	7,3%	32,3%	43,5%	16,3%
Milano	6,5%	44,8%	40,2%	7,7%	0,8%
Napoli	10,7%	35,6%	38,4%	12,1%	3,2%
Palermo	1,4%	14,7%	44,7%	29,3%	9,9%
Roma	6,1%	30,2%	45,6%	15,1%	3,0%
Torino	2,4%	26,4%	40,5%	23,4%	7,3%
Verona	1,1%	14,3%	43,2%	30,4%	11,0%

L'analisi dell'offerta evidenzia che nelle grandi città italiane la tipologia più presente è il trilocale, con la percentuale del 32,8%, a seguire il bilocale con il 22,9%. In diminuzione la concentrazione dell'offerta sui piccoli tagli, risultato abbastanza compatibile con quanto detto all'inizio e cioè con una domanda in aumento sui tagli più piccoli.

OFFERTA	Monolocali	Bilocali	Trilocali	4 locali	5 locali
Bari	3,5%	22,6%	32,7%	20,6%	20,6%
Bologna	8,3%	21,0%	36,5%	26,5%	7,7%
Firenze	2,6%	14,3%	24,7%	37,0%	21,4%
Genova	1,2%	12,0%	32,6%	35,0%	19,2%
Milano	8,8%	36,6%	36,8%	12,5%	5,3%
Napoli	10,9%	26,9%	35,3%	17,0%	9,9%
Palermo	2,3%	18,3%	33,0%	30,7%	15,7%
Roma	8,3%	25,4%	37,3%	20,6%	8,4%
Torino	2,9%	34,4%	33,1%	19,9%	9,7%
Verona	1,1%	17,7%	26,3%	32,3%	22,6%