

IL MERCATO IMMOBILIARE SI FA STRADA TRA NUOVE REALTÀ

Continuano ad arrivare segnali positivi dal mercato immobiliare italiano: nel 2018 le compravendite sono cresciute del 6,7% rispetto al 2017. Lato prezzi, nella seconda parte del 2018, alcune realtà registrano un rallentamento. Si conferma, dunque, un percorso di crescita lento e in salita, fatta eccezione per alcune realtà particolarmente dinamiche. Sembra esserci in atto una sorta di “selezione immobiliare” con città particolarmente attrattive in cui i prezzi crescono e realtà in cui le condizioni perché questo avvenga sono ancora lontane.

La domanda immobiliare è vivace sia come abitazione principale sia come investimento ma l’offerta inizia a ridursi, soprattutto nelle grandi città, con la conseguenza che i tempi di vendita stanno ulteriormente riducendosi. Infatti, gli ultimi dati li danno intorno a 129 giorni nelle grandi città, 163 giorni nell’hinterland di queste ultime e 152 giorni nei capoluoghi di provincia. In un anno si sono ridotti mediamente di una settimana. Le città dove gli immobili si vendono più velocemente sono Bologna con 94 giorni e Milano con 100 giorni. Occorre più tempo, 173 giorni, per collocare l’immobile a Bari.

➤ Andamento prezzi. Bologna e Milano in vetta

Nel secondo semestre del 2018 le abitazioni hanno registrato un aumento dello 0,7% nelle grandi città e una diminuzione dello 0,6 nei capoluoghi di provincia e dello 0,5% nell’hinterland delle grandi città. Solo quest’ultima realtà ha segnalato un trend migliorativo rispetto al semestre precedente.

Tra le grandi città ancora una volta è Bologna che mette a segno l’aumento dei prezzi più importante (+6,2%), seguita da Milano (+4,4%), Verona (+1,8%), Firenze (+1,0%) e Napoli (+0,5%). Torino segnala stabilità. A Bari, Genova, Napoli, Palermo e Roma l’andamento dei prezzi è peggiorato rispetto a quanto registrato nel semestre precedente. Nell’intero 2018 si segnala l’ottima performance di Bologna (+11,1%) e di Milano (+8,4%).

Variatione percentuale dei prezzi

| | II SEMESTRE 2018 | ULTIMO ANNO 2018 | ULTIMI 2 ANNI (2017-2018) |
|--------------|---------------------|---------------------|------------------------------|
| BARI | -1,0 | 0,3 | -1,8 |
| BOLOGNA | 6,2 | 11,1 | 16,6 |
| FIRENZE | 1,0 | 1,9 | 4,0 |
| GENOVA | -2,9 | -3,0 | -9,5 |
| MILANO | 4,4 | 8,4 | 12,2 |
| NAPOLI | 0,5 | 1,8 | 2,5 |
| PALERMO | -1,7 | -3,2 | -2,5 |
| ROMA | -1,0 | -1,9 | -3,9 |
| TORINO | 0,0 | -0,6 | -3,0 |
| VERONA | 1,8 | 1,9 | 3,8 |
| MEDIA | 0,7 | 1,6 | 1,7 |

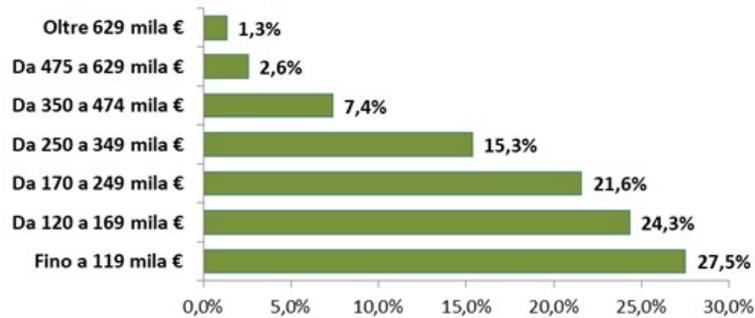
Le zone centrali ancora una volta hanno performato meglio di quelle semicentrali e periferiche. Queste ultime hanno però dato risultati soddisfacenti proprio nelle città in cui i prezzi stanno crescendo di più (Bologna e Milano), con un ritorno del trend di acquisto nelle periferie dove il mercato immobiliare, seppur in ripresa, è ancora accessibile. A livello di aree geografiche le città del sud hanno performato meglio mettendo a segno una contrazione dei valori dello 0,4%, seguite da quelle del nord (-0,7%) e del centro (-0,8%).

➤ **Analisi domanda/offerta. I piccoli tagli avanzano tra le richieste**

L'analisi delle richieste registra novità: il trilocale resta la tipologia più ambita (41%) ma avanzano monolocali e bilocali in seguito all'aumento dei prezzi e al maggiore interesse degli investitori. Milano è l'unica, tra le grandi città, in cui il bilocale prevale sulle altre tipologie mentre Bologna è quella che segnala un maggiore incremento della percentuale di richiesta su monolocali e bilocali rinforzando così i segnali che confermano l'attenzione degli investitori per la città emiliana.

Interessanti anche i risultati sulla disponibilità di spesa che vedono una maggiore concentrazione nella fascia di spesa più bassa (fino a 120 mila €) ma un aumento nella fascia tra 250 e 349 mila €. Quest'ultimo è stato particolarmente sensibile a Milano, Bologna e Firenze. L'analisi dell'offerta evidenzia che nelle grandi città italiane la tipologia più presente è il trilocale (32,8%), seguito dal quattro locali con 25,2%.

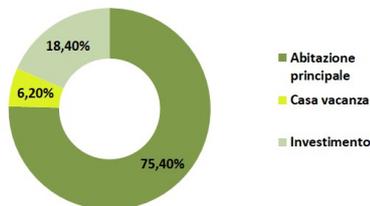
Disponibilità di spesa - Grandi città II sem 2018



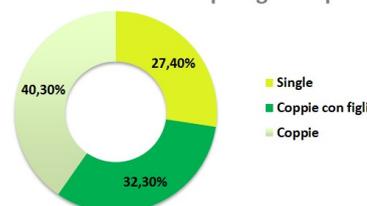
➤ **Compravendite. A Napoli e Verona le percentuali più elevate di acquisti per investimento**

L'analisi delle compravendite a livello italiano e realizzate attraverso le agenzie del Gruppo Tecnocasa evidenzia che il 75,4% delle transazioni si concentra sull'abitazione principale, il 18,4% sulla casa ad uso investimento ed il 6,2% sulla casa vacanza. Particolarmente elevata la componente di acquisto ad uso investimento su Napoli (40,9%) e su Verona (30,8%), città in cui ha preso piede l'investimento con finalità turistica. In generale si rileva che l'investimento immobiliare attira comunque capitali grazie a rendimenti annui lordi intorno al 4,9%.

Motivo acquisto



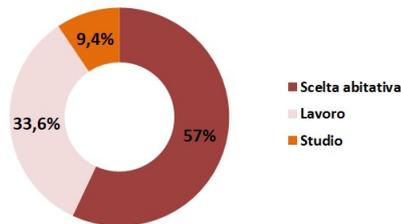
Tipologia acquirenti



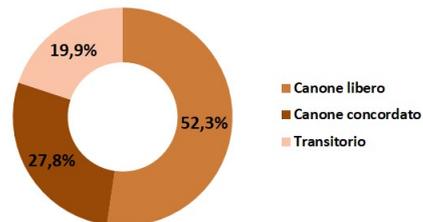
➤ Il comparto delle locazioni. Vivace e in crescita

Continuano a salire i canoni di locazione: nel secondo semestre del 2018 si registra un aumento del 2,3% sui monolocali, del 2,0% sui bilocali e del 2,6% per i trilocali. Bologna, Milano e Verona sono tra le città che registrano il maggiore incremento dei canoni di locazione determinato da una domanda vivace a cui corrisponde un'offerta sempre più esigua. Questo, in alcune città, è legato all'avanzare delle locazioni turistiche, fenomeno con cui gli operatori immobiliari si confrontano ormai da diversi semestri. Il 57% di chi ha preso casa in affitto lo ha fatto per abitazione principale, il 9,4% per motivi legati allo studio e 33,6% per motivi legati al lavoro. In aumento il ricorso al contratto transitorio.

Motivo locazione



Tipologia contratto



Previsioni

Nel 2019 il mercato immobiliare registrerà un andamento in linea con quello dell'anno appena terminato. Volumi che potranno confermarsi anche per l'anno in corso. A livello di prezzi, nelle grandi città, ci sarà una leggera salita (tra +1% e +3%). Le realtà più piccole e intermedie, come i comuni dell'hinterland e i capoluoghi di provincia, risulteranno dinamiche in termini di transazioni ma piuttosto stabili a livello di valori, con una possibile eccezione della prima cintura delle grandi metropoli, influenzata dall'andamento di queste ultime. Una valutazione del futuro immobiliare non può prescindere dall'andamento del settore del credito e dell'economia in generale. I mutui resteranno ancora favorevoli ed il mercato del credito non si discosterà molto dai risultati del 2018. Importante per il futuro del mercato immobiliare sarà la fiducia, legata alla ripresa dell'economia e dell'occupazione.

Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa