

## COMPRAVENDITE I semestre 2019

### Volumi in aumento. Bologna e Milano in testa

Si confermano i segnali positivi dal mercato immobiliare italiano: **le compravendite (dati Agenzia delle Entrate) a livello nazionale aumentano del 6,1%. Nelle grandi città l'incremento è stato in media del 2,4%. 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, nel primo semestre del 2019 rispetto al primo semestre del 2018, le compravendite sono **aumentate in modo particolare a Bologna (+12,3%) e a seguire Milano (+8,5%). Bene anche Roma con +6,9%.**

In tutte le grandi città nel secondo trimestre del 2019 (rispetto allo stesso trimestre dell'anno scorso) il trend è leggermente peggiorato rispetto a quanto è accaduto nei primi tre mesi dell'anno.

<b>Numero e variazione percentuale compravendite</b>			
	<b>I semestre 2019</b>	<b>I semestre 2018</b>	<b>Var %</b>
<b>Bari</b>	1732	1679	<b>+3,1%</b>
<b>Bologna</b>	3140	2796	<b>+12,3%</b>
<b>Firenze</b>	2488	2685	<b>-7,3%</b>
<b>Genova</b>	3739	3562	<b>+5,0%</b>
<b>Milano</b>	12170	13199	<b>+8,5%</b>
<b>Napoli</b>	3900	3993	<b>-2,3%</b>
<b>Palermo</b>	2832	2809	<b>+0,8%</b>
<b>Roma</b>	16690	15612	<b>+6,9%</b>
<b>Torino</b>	6853	6832	<b>+0,3%</b>
<b>Verona</b>	1617	1666	<b>-2,9%</b>
<i>Fonte: Ufficio Studi Tecnocasa su dati Agenzia delle Entrate</i>			

#### ***I trend principali rilevati sul mercato.***

- **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 il 40,0%, raccoglie la maggioranza delle richieste nelle grandi città. Unica eccezione Milano dove prevale il bilocale, che rappresenta il 45,1% delle richieste.

- **L'analisi della disponibilità di spesa nelle grandi città** registra una maggiore concentrazione nelle fasce di spesa più basse, cioè fino a 169 mila €. 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 (31,4%).

- **I tempi di vendita sono in diminuzione rispetto ad un anno fa** ed attualmente nelle grandi città sono pari a 122 giorni, nei capoluoghi di provincia 152 gg e nei comuni dell'hinterland delle grandi città 158 gg.

### ***Cosa prevediamo per i prossimi mesi***

Nel 2019 il mercato immobiliare registrerà volumi in linea con quelli del 2018 e ***un'ulteriore ripresa dei prezzi nelle metropoli (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 città, influenzata dall'andamento di queste ultime. Una valutazione del futuro immobiliare non può prescindere dal settore del credito e dell'economia in generale. I mutui saranno ancora interessanti ed il mercato del credito non si discosterà molto dai risultati del 2018. Resta da capire come inciderà il quadro politico, in particolare sugli investitori, più sensibili agli orizzonti di lungo periodo e come evolverà l'occupazione che, al momento, resta una variabile importante per il settore immobiliare incidendo sulla fiducia e sulle decisioni dei potenziali acquirenti di prima casa.