

MERCATO IMMOBILIARE I SEMESTRE 2019

Il mattone italiano risale la china e trova nuovi equilibri

Si confermano, anche in questi primi mesi del 2019, i segnali di miglioramento sul mercato immobiliare italiano. Il mattone, dunque, risale lentamente la china cercando di andare oltre un'economia che continua ad inciampare ed una situazione politica incerta. I dati raccolti attraverso le agenzie affiliate Tecnocasa e Tecnorete nel primo semestre (circa 90 mila dati; 5 mila le zone censite) restituiscono una realtà con prezzi ancora in aumento nelle grandi città, tempi di vendita più brevi, domanda in crescita ed offerta in diminuzione. Nei primi tre mesi dell'anno in corso l'Agenzia delle Entrate aveva rilevato un aumento delle transazioni. La spinta principale al settore immobiliare arriva soprattutto dal mercato del credito e dai mutui più accessibili oltre che dai prezzi che, nonostante la crescita iniziata ormai da quattro semestri, restano ancora interessanti ed appetibili.

TEMPI DI VENDITA

Sia gli acquirenti di prima casa sia gli investitori sono apparsi più decisi e veloci nell'acquisto come dimostrano i dati sui tempi di vendita che si sono ridotti ulteriormente, portandosi ai livelli pre-crisi. Nelle grandi città occorrono mediamente **122 giorni** per vendere un immobile contro i 134 giorni che occorre un anno fa. Nei capoluoghi di provincia si registra una media di 152 giorni e nell'hinterland delle grandi città siamo intorno a 158 giorni. Le città più "dinamiche" si confermano Bologna con 85 giorni e Milano con 87 giorni.

QUOTAZIONI GRANDI CITTA'

Se le grandi città hanno segnalato un **incremento medio dei valori immobiliari dello 0,9%**, **Milano e Bologna spiccano con una crescita rispettivamente di +5,7% e +5,6%**. Meglio della media anche Firenze (+1,8%) e Verona (+1,2%). Resta in territorio positivo anche il capoluogo partenopeo (+0,3%). Le altre metropoli registrano prezzi ancora in lieve ribasso.

Analizzando le aree centrali, semicentrali e periferiche delle grandi città si nota, ancora una volta, una migliore performance delle aree centrali anche se le abitazioni dei quartieri periferici di alcune di esse iniziano a guadagnare valore in seguito ad uno spostamento di richieste causato dal rialzo dei prezzi nelle zone centrali e semicentrali.

QUOTAZIONI CAPOLUOGHI DI PROVINCIA E HINTERLAND GRANDI CITTA'

I capoluoghi di provincia (-0,4%) e i comuni dell'hinterland delle grandi città (-0,8%) segnalano ancora valori in ribasso anche se il trend, soprattutto per i primi, è in lieve miglioramento.

La suddivisione per aree geografiche vede una ripresa dei valori nei capoluoghi del Nord (+0,3%), un calo al Centro (-0,4%) e al Sud (-1,1%).

DOMANDA E OFFERTA

Il trilocale si conferma la tipologia più ambita (40%) ma si segnala un aumento della concentrazione delle richieste sui tagli più grandi, quattro locali e cinque locali, risultato che si spiega con la volontà di realizzare acquisti migliorativi. Milano è l'unica, tra le grandi città, in cui la domanda del bilocale prevale sulle altre tipologie e che registra un aumento della concentrazione sui piccoli tagli, a conferma dunque della forte attrattività del capoluogo lombardo per gli investitori.

Interessanti anche i risultati sulla disponibilità di spesa che vedono una maggiore concentrazione nella fascia di spesa più bassa (fino a 120 mila €) e, allo stesso tempo, un aumento nella fascia di disponibilità tra 170 e 349 mila €.

L'analisi dell'offerta evidenzia che nelle grandi città italiane la tipologia più presente è il trilocale (31,4%), seguito dal quattro locali con 25,1%.

COMPRAVENDITE

Il 76,6% delle transazioni realizzate attraverso le agenzie del Gruppo Tecnocasa ha interessato l'abitazione principale, il 17,9% la casa ad uso investimento ed il 5,5% la casa vacanza. La situazione è invariata rispetto ad un anno fa. Nelle grandi città **la componente ad uso investimento sale** con percentuali più elevate a Napoli (37,9%), Verona (33,9%), Milano (27,4%), Torino (25,7%). Il fenomeno degli affitti a breve, affermatosi negli ultimi anni, ha contribuito a questo risultato. L'investimento immobiliare continua ad attirare capitali grazie a rendimenti annui lordi intorno al 5,0%.

LOCAZIONI

Continuano a salire anche i canoni di locazione, a ritmi più elevati dei prezzi. Nelle grandi città sono in aumento del +2,3% per i monocali, +1,8% per i bilocali e per i trilocali. Per la prima volta, si segnalano canoni in rialzo su tutte e tre le tipologie analizzate. Milano e Bologna mettono a segno l'aumento dei canoni più importante: Bologna (+5,6%, +4,6% e +6,7%) e Milano (+6,1%, +4,2% e +5,3%). Tra le motivazioni c'è la riduzione dell'offerta sul mercato dovuta, prevalentemente, alla crescita del fenomeno degli affitti turistici. Contribuisce, infine, al rialzo dei valori l'aumento di chi cerca casa in affitto perché non vuole o non riesce ad acquistare.

Continua a funzionare il contratto a canone concordato scelto dal 29,5% di chi ha affittato con la nostra rete, trovando sempre più consensi tra proprietari ed inquilini. La percentuale più elevata di contratti a canone concordato si è avuta a Genova (82,3%).

La tipologia più affittata è il bilocale (40,9%), a seguire il trilocale (35%).

I tempi di locazione sono di 46 giorni nelle grandi città, 53 giorni nel loro hinterland e 50 giorni nei capoluoghi di provincia.

PREVISIONI

Nel 2019 il mercato immobiliare registrerà volumi in linea con quelli del 2018 ed un'ulteriore ripresa dei prezzi nelle metropoli (stimata 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. Senza dimenticare poi che, mai come in questi anni, il mercato immobiliare ha vissuto su di sé gli effetti di una società sempre più liquida, in continua e veloce trasformazione e in grado di generare nuove esigenze che devono essere ascoltate ed interpretate al fine di dare risposte responsabili a chi sta cercando una casa ma anche un nuovo modo di viverla.

Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa