

PREVISIONI IMMOBILIARI 2020

Megliola, Tecnocasa: prezzi e compravendite in leggero aumento, ripresa anche nelle realtà minori

“Il 2019 è stato un anno con diversi aspetti positivi per il mercato immobiliare: le compravendite chiuderanno in crescita, i prezzi nelle grandi città si sono ripresi mentre, nelle realtà più piccole, la stabilità dei valori sembra ormai raggiunta. **Un indice importante per capire il trend positivo di mercato è la riduzione delle tempistiche di vendita** che conferma l’esistenza di una domanda molto vivace e di un’offerta che continua a ridursi in alcune realtà, soprattutto per le tipologie di migliore qualità. L’anno appena iniziato non avrà un andamento molto diverso: l’interesse per l’immobile, sia come prima casa sia per investimento, è sempre molto vivo come dimostra la crescita delle richieste raccolte dalle agenzie del Gruppo Tecnocasa. **Gli investitori continuano ad essere attratti dall’asset immobiliare**, soprattutto in quelle città che per flussi turistici, studenteschi e di lavoratori fuori sede sono sempre molto interessanti in termini di rendimenti. I canoni di locazione, infatti, sono attesi ancora in aumento soprattutto in quelle aree in cui l’offerta scarseggia a fronte di una domanda sempre più elevata.

A livello di **compravendite ci aspettiamo una chiusura intorno a 600-610 mila transazioni** per il 2020. I prezzi nelle grandi città saranno in leggera salita (tra +1% e +3%), con Milano ancora una volta a fare da traino.

Un trend, intravisto nel 2019 e che riteniamo possa confermarsi anche nel 2020, è la ripresa delle zone periferiche delle metropoli e dell’hinterland delle grandi città. Queste realtà risulteranno **dinamiche in termini di transazioni, ma piuttosto stabili a livello di valori**, con probabili eccezioni positive per i comuni della prima cintura delle grandi metropoli, influenzati dall’andamento di queste ultime e per i capoluoghi di provincia in cui sono in corso interventi di riqualificazione. Ci aspettiamo ritocchi verso l’alto dei valori anche nelle località turistiche, soprattutto se si doteranno di infrastrutture e potenzieranno i servizi ai turisti. Le nuove costruzioni potranno vedere un aumento dei valori, soprattutto se rispondenti a criteri di efficienza energetica e di qualità costruttiva, così come le abitazioni signorili: per entrambe le soluzioni abitative c’è, infatti, bassa offerta. Tra i costruttori, però, la prudenza sarà ancora presente tranne nel caso di operazioni con margine certo. I tempi di vendita dovrebbero ridursi ancora. Il fermento del mercato immobiliare è stato sostenuto, in primo luogo, dall’andamento positivo del settore del credito. I mutui resteranno ancora favorevoli nel 2020, il mercato del credito non si discosterà molto dai risultati del 2019 e questo depone a favore di un discreto dinamismo del mercato immobiliare. Sappiamo però che su di esso grava sempre l’incognita dell’andamento dell’economia, dell’occupazione, dell’incertezza e della fiducia”.

Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa