

## DOPO UN 2019 IN RIPRESA, IL MATTONE CERCA DI RESISTERE Mercato immobiliare italiano messo nuovamente alla prova

*Il 2019 si chiude con transazioni immobiliari in crescita del 2,4%, con un rallentamento rispetto al 2018, e trend di prezzi diversi, con realtà in decisa ripresa e altre che sembrano non aver ancora imboccato del tutto la stessa strada.*

*I tassi di interesse, ancora bassi, continuano a sostenere la domanda immobiliare, non solo come prima casa ma anche come investimento: infatti anche chi acquista con questa finalità ha valutato il supporto del mutuo per non intaccare del tutto la liquidità a disposizione.*

*L'offerta continua a diminuire, soprattutto nelle grandi città e nelle realtà minori interessanti agli occhi degli investitori che mirano in particolare al comparto turistico.*

*Gli immobili si vendono sempre più velocemente come testimoniano i dati sui tempi di vendita che si sono portati a 109 giorni nelle grandi città (in diminuzione di 13 giorni rispetto a luglio 2019), a 152 giorni nell'hinterland delle grandi città (6 giorni in meno) e 149 giorni nei capoluoghi di provincia (3 giorni in meno). Questi dati risultano abbastanza eloquenti per capire come le metropoli siano, in questo momento, le realtà più vivaci.*

### ➤ **Prezzi. Milano corre, Torino entra in territorio positivo**

Il secondo semestre del 2019 registra un aumento dei prezzi delle grandi città dell'1,3%, variazione migliore rispetto al semestre precedente nonostante la crescita più contenuta di Bologna e Firenze ed il peggioramento di Genova e Palermo. Milano è la città che, ancora una volta, dimostra la migliore performance con +6,9%. Da segnalare anche la conferma della crescita dei valori di Napoli e Verona, il recupero di Torino che approda in territorio positivo ed un rallentamento della discesa dei prezzi di Roma e Bari.

### **Variazione percentuale dei prezzi II sem 2019 rispetto al I sem 2019**

<b>Bari</b>	<b>-0,4%</b>
<b>Bologna</b>	<b>4,5%</b>
<b>Firenze</b>	<b>1,6%</b>
<b>Genova</b>	<b>-2,8%</b>
<b>Milano</b>	<b>6,9%</b>
<b>Napoli</b>	<b>2,2%</b>
<b>Palermo</b>	<b>-0,8%</b>
<b>Roma</b>	<b>-0,7%</b>
<b>Torino</b>	<b>0,5%</b>
<b>Verona</b>	<b>1,7%</b>

L'aumento delle quotazioni nelle zone centrali e semicentrali si sta spalmando anche sulle zone più periferiche, che registrano così aumenti di prezzo. Le realtà minori, capoluoghi di provincia ed hinterland delle grandi città, mostrano un trend differente: aumentano i prezzi (+0,2%) nell'hinterland delle grandi città, per la prima volta da quando è iniziata la crisi. La salita dei prezzi nelle metropoli, come prevedibile, sta

facendo sentire i suoi effetti sui comuni della relativa provincia in particolare in quelli del primo hinterland, serviti e ben collegati. Peggiorano i capoluoghi di provincia, trascinati al ribasso dalle città del Sud Italia. Infatti, in queste ultime si riscontrano ancora difficoltà, in particolare laddove il tessuto economico sottostante è ancora debole. L'andamento per aree geografiche vede una sostanziale stabilità per il nord ed un lieve ribasso per il centro Italia.

#### ➤ **Domanda e offerta. Aumenta la richiesta di trilocali, Milano fa eccezione**

Il trilocale a gennaio 2020 è la tipologia più richiesta (40,6%), seguito dal quattro locali che raccoglie il 23,8% delle preferenze ed il bilocale con il 23,1%. Rispetto a luglio del 2019 si evidenzia un aumento della percentuale di coloro che cercano trilocali. Milano è l'unica città in cui prevale il bilocale.

L'analisi sulla disponibilità di spesa evidenzia una maggiore concentrazione nella fascia più bassa, fino a 119 mila € (26,3%). Segue con il 23,8% la fascia tra 120 e 169 mila € e con il 22,2% la fascia compresa tra 170 a 249 mila €. Roma e Milano segnalano un incremento della percentuale nelle fasce di spesa più elevate.

#### ➤ **Analisi delle compravendite. Percentuale di investimento più alta nelle metropoli**

Nella seconda parte del 2019 l'analisi delle compravendite realizzate attraverso il Gruppo Tecnocasa evidenzia che il 76,1% delle transazioni si concentra sull'abitazione principale, il 17,8% sulla casa ad uso investimento ed il 6,1% sulla casa vacanza. Nelle grandi città la componente ad uso investimento si porta al 25% con valori decisamente più elevati nelle città di Firenze, Napoli e Verona.

#### ➤ **Mercato delle locazioni. Canoni in generale rialzo**

Continuano a crescere i canoni di locazione e, nella seconda parte dell'anno, c'è stato un aumento del 2,9% per i canoni dei monocalci e del 3,1% per quello dei bilocali e dei trilocali. Abbondantemente sopra la media la variazione a Milano (+8,5%, +7,8%, +7,7%), Bologna (+5,4%, +7,4%, +7,4%), Verona (+6,2%, +5,7%, +6,3%). La domanda è decisamente elevata mentre l'offerta continua a non essere sufficiente e non solo per il fenomeno degli affitti brevi che, in particolare nelle località a più elevato richiamo turistico, contribuisce a ridimensionare l'offerta. Nella seconda parte del 2019 aumentano coloro che optano per la locazione come scelta abitativa (64,7%) e continua l'ascesa del contratto a canone concordato. In crescita le famiglie monocomponenti che a Milano rappresentano il 62,7%. I tempi medi di locazione sono di 45 giorni.

#### ➤ **Previsioni e impatto del coronavirus sul real estate**

*Alla luce dell'emergenza del **coronavirus**, ci aspettiamo un rallentamento dal lato delle compravendite, che già nel 2019 hanno registrato una crescita più contenuta. Sicuramente avremo un calo nel secondo e, in parte, anche nel terzo trimestre del 2020, legato all'impossibilità di portare a termine le compravendite le cui trattative erano già iniziate nei mesi precedenti e dovuto anche al fatto che in questi giorni non si effettuano visite presso gli immobili e di conseguenza è tutto spostato a quando l'emergenza rientrerà.*

*Il ridimensionamento dei volumi potrebbe portare anche ad un ritocco verso il basso dei prezzi.*

*Ci aspettiamo una leggera flessione della componente di acquisto per investimento per affitti turistici alla luce del calo del turismo, ma non escludiamo che chi è proprietario di questo tipo di abitazione possa spostarsi sulla locazione tradizionale.*



*Sul segmento dell'abitazione principale tutto dipenderà da come reagiranno le famiglie, le imprese. Non dimentichiamo che il mercato immobiliare ha vissuto i suoi momenti più difficili in corrispondenza di crisi economiche con impatti importanti sull'occupazione e sulla fiducia. L'incertezza, soprattutto se relativa al posto di lavoro, è una delle variabili che induce prudenza e tende a far procrastinare decisioni importanti come l'acquisto della casa.*

*Ancora una volta, come abbiamo ribadito più volte, un ruolo importante lo avranno gli istituti di credito, in particolare con il loro atteggiamento verso l'erogazione del credito post-epidemia. La durata di quest'ultima, delle conseguenti restrizioni e l'efficacia delle manovre di sostegno, saranno tutti elementi decisivi per l'economia nazionale e non solo, incidendo sugli scenari futuri che adesso sono difficili da immaginare e prevedere.*

***Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa***