I TREND DEL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

Scenario e previsioni

Nel 2013 la diminuzione dei prezzi immobiliari è stata tra le più forti dal 2007, **ma il 2013 è stato anche l'anno in cui si sono intravisti i primi spiragli di cambiamento.** Si è registrata una maggiore propensione all'acquisto immobiliare, più fiducia nel mercato e una maggiore consapevolezza da parte dei potenziali acquirenti e dei potenziali venditori. E se l'aggravio fiscale ha colpito in parte il mercato immobiliare nella sua componente di investimento, nel secondo semestre dell'anno la nuova tassazione sulle compravendite, gli incentivi fiscali sulla ristrutturazione e la riqualificazione energetica delle abitazioni, hanno dato una nuova spinta all'acquisto della prima casa.
I potenziali acquirenti sono più informati, sanno che per acquistare oggi devono possedere già una parte di capitale e che le banche sono più esigenti e più attente ad erogare; sono consapevoli che c'è molta offerta sul mercato e che questo consente loro di poter scegliere con tranquillità e di spuntare dei prezzi validi. D'altronde chi vende, in gran parte, ha ormai capito che la disponibilità di spesa media si è contratta e che per vendere l'immobile occorre ribassare i prezzi, pena la lunga permanenza della casa sul mercato. Chi non si adatta a questa logica e non ha necessità, preferisce affittare o rimandare la vendita.

Compravendite

Dal 2012 al 2013 si registra una contrazione delle compravendite residenziali del 9,2%. L'anno infatti chiude con 403.124 transazioni.
Nelle grandi città, monitorate dall'Agenzia del Territorio, c'è stata una contrazione media delle compravendite pari al 5,5%.
Dall'analisi delle stesse, realizzata dalle agenzie del Gruppo Tecnocasa nel corso del secondo semestre del 2013, emerge che il 77,6% degli acquisti riguardano l' abitazione principale, il 16,6% sono finalizzati all'investimento e il 5,8% alla casa vacanza.
Rispetto ai semestri precedenti è in aumento la percentuale di coloro che acquistano la casa principale, mentre si riduce ancora la componente ad uso investimento che non è però mai scoraggiata del tutto.

Criticità sul mercato immobiliare: impatto su prezzi e tempi di vendita

In questo momento sul mercato immobiliare italiano la criticità più forte è legata alle difficoltà che si incontrano nel mondo del lavoro e, di conseguenza, nell' accesso al credito, nonostante una maggiore apertura all'erogazione da parte degli istituti di credito. A questo si aggiunge un'aumentata offerta di immobili in vendita che rende più riflessivi i potenziali acquirenti. Infatti, gli ultimi dati sui tempi medi di vendita sono di 181 giorni nelle grandi città, 202 gg nei capoluoghi di provincia e di 200 gg nell'hinterland delle grandi città.

Tipologie immobiliari e preferenze degli acquirenti

La contrazione dei valori ha interessato prevalentemente le tipologie usate e in cattivo stato di manutenzione. Gli acquirenti infatti sono diventati più attenti e soprattutto meno propensi a realizzare importanti lavori di ristrutturazione, privilegiando così le abitazioni usate ma in buono stato. Hanno poi preferito le soluzioni con riscaldamento autonomo e quelle in contesti condominiali decorosi al fine di ridurre le spese. Sempre più importante la presenza dell'ascensore. Attenzione anche per la disposizione degli spazi interni soprattutto quando consentono di ricavare una camera aggiuntiva. Il trilocale ed il bilocale concentrano la maggioranza delle richieste, con bilocale in prevalenza a Milano, Roma, Napoli e Torino.

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Mercato delle locazioni e domanda per investimento

I canoni di locazione sono leggermente al ribasso (-4,0% per i bilocali e -3,6 % per i trilocali) ma il mercato è vivace: presente la domanda di coloro che non riescono ad acquistare ma c'è anche tanta offerta sul territorio alimentata dagli immobili acquistati per investimento.

Tra i potenziali investitori alcuni si sono fermati ma molti hanno voluto approfittare delle nuove condizioni di mercato per fare acquisti a prezzi interessanti.

Si comprano soprattutto piccoli tagli. I rendimenti immobiliari sono del 4,2% annuo lordo, ma non dimentichiamo che chi investe nel mattone punta soprattutto al capital gain. Chi ha comprato quando i prezzi degli immobili hanno iniziato a salire, alla fine del 2013 si è ritrovato comunque con un immobile rivalutato nominalmente del 53,1%.

Previsioni per il 2014

Nel 2013 il mercato immobiliare ha dato ancora segnali di contrazione sia a livello di prezzi sia a livello di compravendite anche se, a partire dal secondo trimestre dell'anno, gli operatori hanno iniziato a riscontrare i primi segnali di ripresa della volontà di acquisto.

*Nelle **GRANDI CITTÀ** per il 2014 prevediamo una contrazione dei valori compresa tra -4% e -2%. In queste realtà gli operatori notano un maggior dinamismo che si è tradotto in un ritorno di interesse all'acquisto sia da parte delle famiglie sia da parte degli investitori, in particolare in città come Milano e Roma.*

*Più complessa la situazione nell'**HINTERLAND** delle grandi città e nei **CAPOLUOGHI DI PROVINCIA**, dove la difficoltà di accesso al credito si sente maggiormente e dove sono presenti nuove costruzioni invendute, per le quali la riduzione dei prezzi sembra essere necessaria. La conseguenza è che anche le tipologie usate subiranno una contrazione dei valori, soprattutto se necessitano di importanti lavori di ristrutturazione. Per queste realtà territoriali prevediamo una diminuzione dei prezzi compresa tra -5% e -3% con diversi capoluoghi di provincia dove il ribasso potrebbe essere più accentuato.*

*Il **mercato delle locazioni** continuerà ad assorbire la domanda di coloro che non riescono ad acquistare e le richieste saranno in aumento. I canoni di locazione non dovrebbero però registrare incrementi.*

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa