

MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

Nel secondo semestre del 2009, il mercato immobiliare italiano ha registrato un'ulteriore contrazione delle quotazioni. Tuttavia, soprattutto in termini di volontà di acquisto, questo semestre è stato tra i migliori a partire dal 2007. Molti operatori immobiliari interpellati hanno registrato una diminuzione delle perplessità e dei dubbi relativi alla crisi economica che, nei mesi precedenti, avevano rallentato le decisioni d'acquisto degli immobili, per lasciare spazio ad una crescente fiducia. Dall'estate 2009 ad oggi si è registrato un **aumento della domanda abitativa** a dimostrazione del fatto che l'ottimismo ritrovato si sta lentamente traducendo in una ricerca attiva sul mercato. Tra l'altro i primi segnali, in questo senso, erano stati già colti nel secondo trimestre del 2009. La ripresa della fiducia nell'acquisto della casa è stata indotta anche dal ribasso dei prezzi avvenuto negli anni scorsi. E' sempre più diffusa tra i venditori la consapevolezza che il prezzo dell'immobile debba riflettere le sue reali caratteristiche qualitative, pena l'aumento dei tempi di vendita. Da qui la decisione dei venditori di abbassare i prezzi stimolando nuovamente gli acquisti. E' ancora in crescita la domanda di immobili ad uso **investimento** che nei prossimi mesi potrebbe risentire positivamente del rientro dei capitali con lo scudo fiscale. Il mattone quindi è ancora considerato un impiego vincente per il capitale risparmiato negli anni. Così come nei mesi precedenti continua l'atteggiamento selettivo e prudentiale degli istituti di credito rispetto all'erogazione dei mutui sia dal punto di vista dell'importo erogato sia da quello della solvibilità della clientela, con un allungamento delle tempistiche di erogazione del mutuo stesso e del perfezionamento delle compravendite. Gli ultimi dati ci dicono che, nelle grandi città, le **tempistiche di vendita** sono attualmente intorno a 156 gg. Anche nella seconda parte del 2009, si sono registrate soprattutto compravendite in cui il potenziale acquirente aveva già una parte del capitale a disposizione per finanziare l'acquisto dell'immobile e ha stipulato il mutuo solo ad integrazione del valore. Si sono confermate le difficoltà per tutti coloro che invece, non avendo risparmi da destinare all'acquisto dell'immobile, hanno dovuto ricorrere al finanziamento con elevate percentuali di intervento. Difficoltà acute soprattutto per i monoreddito, immigrati e lavoratori precari.

L'**analisi dei prezzi** evidenzia una diminuzione dell'1,5% nelle grandi città, a seguire i capoluoghi di provincia con -2,2% e l'hinterland delle grandi città con -2,3%. Le metropoli dunque hanno realizzato il risultato migliore e per ognuna di esse la diminuzione dei prezzi nel secondo semestre del 2009 è stata inferiore rispetto a quella registrata nella prima parte dell'anno. Ha fatto eccezione solo Bologna, con un lieve peggioramento nella seconda parte del 2009. Milano e Roma sono state le metropoli che hanno registrato la diminuzione dei prezzi più contenuta rispettivamente con -0,4% e -0,8%. Nelle grandi città, ancora una volta, sono state le posizioni centrali a comportarsi meglio rispetto alle location semicentrali e periferiche. Nell'hinterland delle grandi città il ribasso dei valori più sensibile si è registrato nei comuni della provincia di Palermo (-3,3%), seguiti da quelli della provincia di Roma e Bari (-3,1%). L'analisi per aree geografiche evidenzia una diminuzione dei prezzi più elevata per i capoluoghi di provincia del Nord Italia e del Sud Italia (-2,3%); quelli del Centro Italia hanno segnalato una diminuzione dell'1,7%.

Nel secondo semestre del 2009 è stata la **qualità abitativa** a fare la differenza, soprattutto per coloro che hanno realizzato acquisti migliorativi. Infatti hanno sofferto maggiormente le zone ad alta concentrazione di immobili di bassa qualità che interessano principalmente un target con bassa capacità di spesa. Ancora una volta gli immobili di particolare **prestigio** o con caratteristiche qualitative superiori a quelli dell'offerta immobiliare circostante sono stati premiati dal mercato. Si sono così registrati leggeri ritocchi di prezzo verso l'alto non solo nelle zone centrali ma talvolta anche in quartieri semicentrali e periferici. Le tipologie usate ed in buone condizioni sono state quelle più apprezzate soprattutto se l'offerta immobiliare limitrofa è particolarmente vetusta, se c'è poca offerta di nuove costruzioni o queste ultime sono collocate a prezzi superiori alla capacità di spesa espressa in zona. Gli acquirenti esprimono preferenze per le soluzioni poste ai piani alti,

luminose e possibilmente con spazi esterni, inserite in decorosi contesti condominiali, posizionate in zone tranquille e poco trafficate. Lo stato di conservazione del condominio o del palazzo in cui l'immobile è ubicato è un elemento che viene apprezzato sempre più.

Nel corso del secondo semestre del 2009 il 77% delle **compravendite** realizzate tramite le agenzie del Gruppo Tecnocasa hanno riguardato l'abitazione principale, quindi prima casa e casa di sostituzione. Il 23% delle compravendite ha avuto per oggetto la seconda casa/ investimento (con un aumento di un punto percentuale rispetto al semestre precedente). Per quanto riguarda la fascia di età degli acquirenti il 68% ricade in quella compresa tra 18 e 44 anni, con una concentrazione maggiore nella fascia tra 18 e 34 anni. In aumento la percentuale di chi acquista tra i 45 e 54 anni.

Nella fascia di età compresa tra 18 e 44 anni la maggioranza degli acquisti sono destinati all'abitazione principale e, solo in parte minore, all'acquisto per investimento/seconda casa. Nella fascia di età compresa tra 35 e 54 anni si registra un incremento di acquisto di seconda casa/investimento rispetto al primo semestre del 2009. La percentuale tra chi acquista la prima casa e chi acquista la seconda casa/investimento si assottiglia nella fascia di età compresa tra 45 e 54 anni (aumenta la percentuale di chi compra la seconda casa/investimento). Si evidenzia quindi una maggiore propensione all'acquisto della casa per investimento nelle fasce di età più elevate.

L'analisi della **domanda** a Gennaio 2010 evidenzia che, nelle grandi città, la tipologia più richiesta è il trilocale che raccoglie il 35,9% delle preferenze. A seguire il bilocale con il 29%, il quattro locali con il 21,7% ed il cinque locali con l'8,4%. Nei capoluoghi di provincia la concentrazione della domanda del trilocale è più elevata ed è del 49,3% , seguita dal bilocale con il 27,3% ed infine dal quattro locali con il 18,2%. Nelle grandi città ci sono delle eccezioni. Milano, Roma e Napoli segnalano come sempre una maggiore richiesta per il bilocale. Da Luglio 2009 a Gennaio 2010 nelle grandi città si registra un aumento della concentrazione delle richieste sui bilocali (+0,8%). L'analisi della **disponibilità di spesa** nelle grandi città evidenzia che la maggioranza delle richieste si concentra nella fascia di spesa compresa tra 170 e 249 mila € (24,4%), a seguire quella compresa tra 250 a 349 mila € (21,5%) e quella tra 120 e 169 mila € (21,0%). Nella fascia di spesa compresa tra 170 e 249 mila € si cercano soprattutto trilocali e a seguire bilocali. L'**offerta** immobiliare nelle grandi città vede una maggiore concentrazione sul trilocale (33%), in diminuzione rispetto a Luglio 2009 (33,7%), a seguire i bilocali (24%) anche essi in diminuzione (26,5%). Aumenta invece la concentrazione su tutti gli altri tagli presenti sul mercato.

Sul versante delle **locazioni** si segnala una contrazione dei canoni di locazione a livello nazionale dello 0,4% per i bilocali e dello 0,3% per i trilocali. Identica la percentuale di variazione nelle grandi città. La domanda di immobili in affitto è in aumento, alimentata da coloro che non riescono ad accedere al mercato del credito, ma non crea ancora tensione sui valori essendo compensata da adeguata offerta. I **rendimenti immobiliari** lordi sui bilocali sono stabili al 3,8%.

Previsioni - Per i prossimi mesi non prevediamo cambiamenti sostanziali nello scenario sopra indicato. Per quanto riguarda il numero delle compravendite riteniamo che esse potrebbero stabilizzarsi intorno alle seicentomila unità. Sul versante dei prezzi pensiamo che nel corso del 2010 l'oscillazione sarà più contenuta rispetto al 2009 e potrebbe chiudersi in un intervallo compreso tra -3% e -1%. Molto di quello che accadrà nei prossimi mesi dipenderà dalla congiuntura macroeconomica che interesserà l'Italia, soprattutto sul versante dell'occupazione. Infatti in un generalizzato clima di ripresa di fiducia nel mattone gli unici dubbi non fugati dei potenziali acquirenti sono proprio legati all'andamento del mercato del lavoro. Se quest'ultimo dovesse ancora peggiorare, con un ulteriore aumento della disoccupazione si potrebbe determinare una maggiore incertezza nelle decisioni di acquisto, soprattutto per coloro che devono ricorrere ad un finanziamento per acquistare l'abitazione. Coloro che potranno contare su un capitale iniziale a disposizione per finanziare totalmente l'acquisto della casa o che avranno le caratteristiche reddituali per poter ottenere un mutuo, si orienteranno verso le soluzioni che offrono il miglior rapporto prezzo/qualità.