

Tra i fattori positivi la stabilizzazione dei prezzi e la diminuzione dei tempi di vendita

# IL MATTONE ITALIANO CRESCE

## Il 2017 consolida la ripresa, +6% nelle transazioni

DI GAETANO BELLONI

Se nel 2015 aveva dato qualche lieve segno di ripresa, lo scorso anno il mercato immobiliare ha confermato il trend positivo e, nel primo semestre 2017, consolida la crescita. Secondo l'ufficio studi **Gabetti**, gli elementi fondamentali di questa ritrovata vitalità del mercato residenziale vanno ricercati, in particolare, nell'incremento del numero delle transazioni e nella riduzione dei tempi medi di vendita, in un contesto di stabilizzazione dei prezzi che lascia spazio solo a qualche lieve variazione. Nei primi sei mesi del 2017, le transazioni residenziali sono state 267.506, +6% rispetto allo stesso periodo del 2016 (dati Agenzia delle Entrate).

Va sottolineato che tutte le macro aree hanno riscontrato una variazione positiva: +6,4% il Nord, +5,5% il Centro e +5,3% il Sud. Nel complesso i capoluoghi presentano una variazione del +5,3%, mentre i non capoluoghi del +6,3%. La variazione positiva maggiore si è rilevata nei non capoluoghi del Nord (+7,2%), seguiti dai capoluoghi del Centro (+6,7%).

### LE GRANDI CITTÀ

Nelle otto maggiori città italiane, nel primo semestre 2017 sono state registrate oltre 49 mila transazioni (+7,3% rispetto allo stesso periodo del 2016). «Da segnalare la performance di Milano (+8,3%), come sempre molto dinamica e anticipatrice dei trend a livello nazionale», afferma Francesca Fantuzzi, responsabile ufficio studi di **Gabetti Property Solutions**. «Anche Roma cresce (+7%), ma dopo un 2016 nel quale aveva avuto una crescita al di sotto della media delle altre

grandi città; dal canto suo, Genova mette a segno un +7,4%. Infine, spicca Palermo, che fa registrare il +14,6%, complice l'ulteriore riallineamento delle quotazioni e la minore crescita rispetto alla media del 2016, che ha reso più marcato il rimbalzo».

### PREZZI STABILI

Il mercato si muove, insomma, anche se a frenare gli entusiasmi c'è ancora una certa staticità del fattore prezzo. Nel 1° semestre 2017 la variazione media è stata intorno al -0,7%, ma è opportuno distinguere tra città che hanno mostrato i primi segnali positivi e quelle che hanno rilevato ancora qualche flessione. Tra le prime, Milano (+0,9%), Bologna (+0,5%), Napoli (+0,4%) e Firenze (+0,1%) hanno invertito la tendenza, mentre Roma (0,4%), Torino (-1,2%), Palermo (-2,2%) e Genova (-3,5%) restano negative. «Il calo dei prezzi ha ancora diverse cause», spiega Vincenzo De Tommaso, responsabile ufficio studi di Idealista, piattaforma che mette in relazione domanda e offerta di immobili. «La crisi economica non ancora davvero superata, un trend demografico in calo, la tendenza dei millennials a evitare l'acquisto della casa, a vantaggio di forme di condivisione tipiche della sharing economy. Consideriamo che l'80% dell'utenza che cerca casa su Internet, secondo nostri sondaggi, ha una disponibilità di spesa non superiore ai 200 mila euro».

### TEMPI E SCONTI

Secondo **Gabetti**, i tempi medi di vendita nelle grandi città si stanno riducendo: da una media di 5 mesi nel 2016 a 4,8 mesi nel primo semestre 2017 (nel 2014 occorre erano in media 6 mesi). La situazione resta tuttavia molto differenziata, in relazione alle specifiche caratteristiche del prodotto immobiliare e soprattutto al prezzo a cui gli immobili vengono posti sul mercato. E, a proposito di costi, il primo semestre 2017 ha fatto registrare una media del 13% di sconto tra prezzo richiesto e prezzo di chiusura della trattativa. Eccezioni per gli immobili «a prezzo», che vedono ridursi la percentuale sotto il 10% e quelli immessi sul mercato a prezzi non attuali, con successivi ribassi.

### LE SCELTE DEI CONSUMATORI

Quale tipologia di appartamento va per la maggiore? A cosa si presta più attenzione? Secondo De Tommaso, «il trilocale è il taglio più ambito, mentre si ripiega sul bilocale soprattutto nelle grandi città, dove i prezzi sono più elevati, ma i due locali possono essere anche un investimento da mettere a frutto. La qualità guida nella scelta: l'immobile dev'essere ben servito e in un contesto vivibile. Tra i plus, ci sono la luminosità, il riscaldamento autonomo e il box auto; crescono anche gli utenti sensibili al risparmio energetico». «Nelle città universitarie e d'arte la tendenza d'acquisto si sposta verso immobili destinati ad affitti brevi», aggiunge Dario Castiglia, presidente e co-fondatore di RE/MAX Italia, «perché hanno una rendita interessante e



non hanno i vincoli degli affitti tradizionali».

### LE TENDENZE

«Per il secondo semestre ci attendiamo una progressiva stabilizzazione dei prezzi, in un contesto di aumento delle compravendite», conclude Fantuzzi. «Va segnalato anche l'impatto positivo degli incentivi introdotti dalla legge di bilancio 2017 relativi all'estensione delle detrazioni per interventi di ristrutturazione ed efficientamento energetico». L'auspicio di tutti è che vengano prorogati anche per il 2018.



*Vincenzo De Tommaso,*  
Ufficio studi Idealista



*Francesca Fantuzzi,*  
Ufficio studi Gabetti  
Property Solutions