

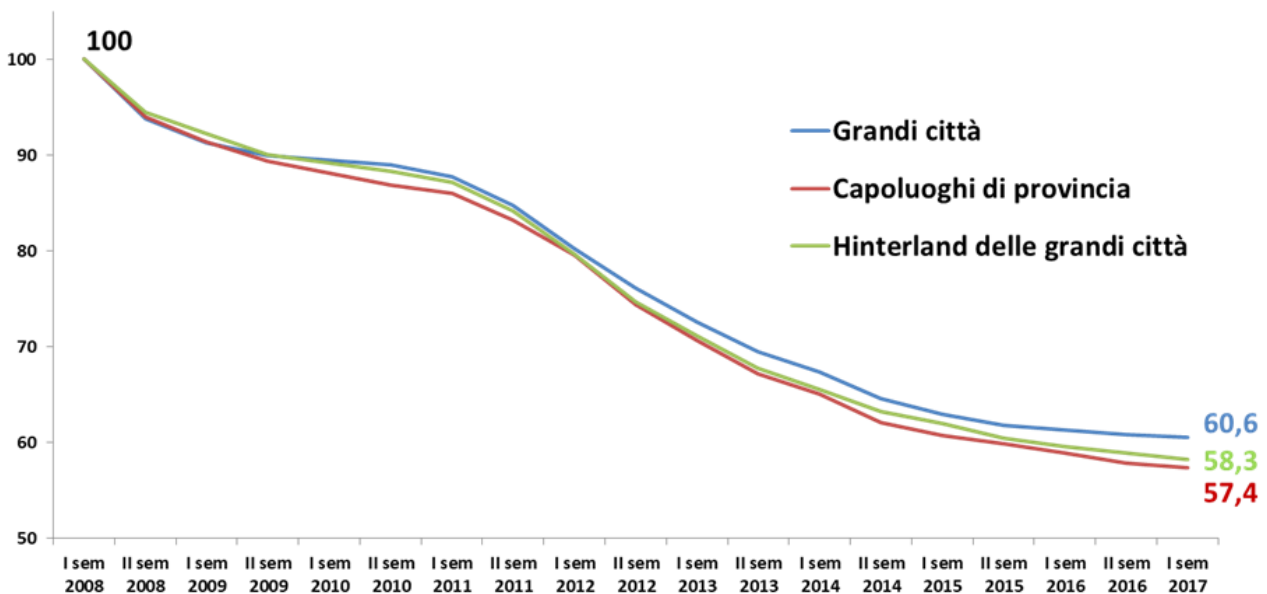
CASA: COSA ASPETTARSI DAL MERCATO PREZZI, COMPRAVENDITE E MUTUI

Il mercato immobiliare italiano continua a dare segnali di ripresa che lasciano ben sperare per l'anno in corso. I primi dati positivi sono quelli diffusi dall'Agenzia delle Entrate che, nei primi nove mesi dell'anno, registrano un aumento del 4,5% delle compravendite immobiliari a livello italiano. Un particolare dinamismo sta interessando soprattutto le grandi città, dove la ripresa sembra avviata in maniera più decisa a tal punto che in alcune realtà i prezzi sono già tornati in territorio positivo, come ad esempio: Milano, Bologna e Firenze. Altro indicatore positivo dello stato di salute del mercato ci arriva dai tempi di vendita che sono diminuiti portandosi mediamente intorno a 140 giorni, contraendosi di circa 20 giorni rispetto ad un anno fa. Questo è dovuto in particolare all'allineamento delle aspettative dei potenziali venditori rispetto agli attuali valori di mercato degli immobili, elemento che facilita l'incontro tra domanda ed offerta.

I fattori determinanti per la ripresa sono da ascrivere soprattutto al ribasso dei valori (diminuiti mediamente del 40% dall'inizio della crisi immobiliare) e ai mutui ora decisamente convenienti grazie ai tassi favorevoli. A questi elementi occorre aggiungere anche il ritorno degli investitori che, attratti dai prezzi e dai rendimenti interessanti (4,9% annuo lordo) grazie alla ripresa dei canoni di locazione, stanno tornando ad investire sull'asset mattone.

Prospettive rosee per il 2018, anno in cui la ripresa dovrebbe essere effettiva con transazioni intorno a 570 mila e una ripresa dei prezzi compresa tra 0% e +2%. Il traino positivo delle grandi città dovrebbe far sentire i suoi effetti anche sulle altre realtà, come i capoluoghi di provincia e l'hinterland delle metropoli, dove riteniamo che i prezzi possano restare ancora stabili.

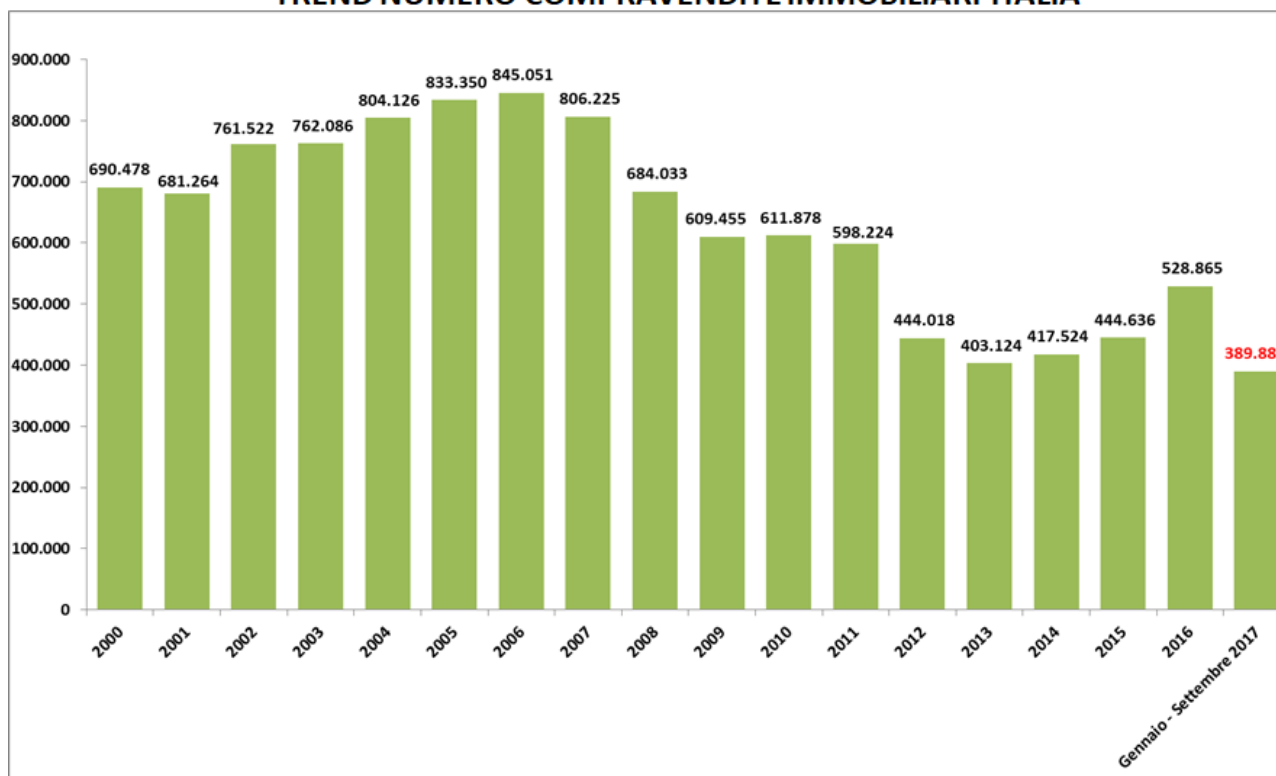
TREND PREZZI IMMOBILIARI 2008-Isem2017



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

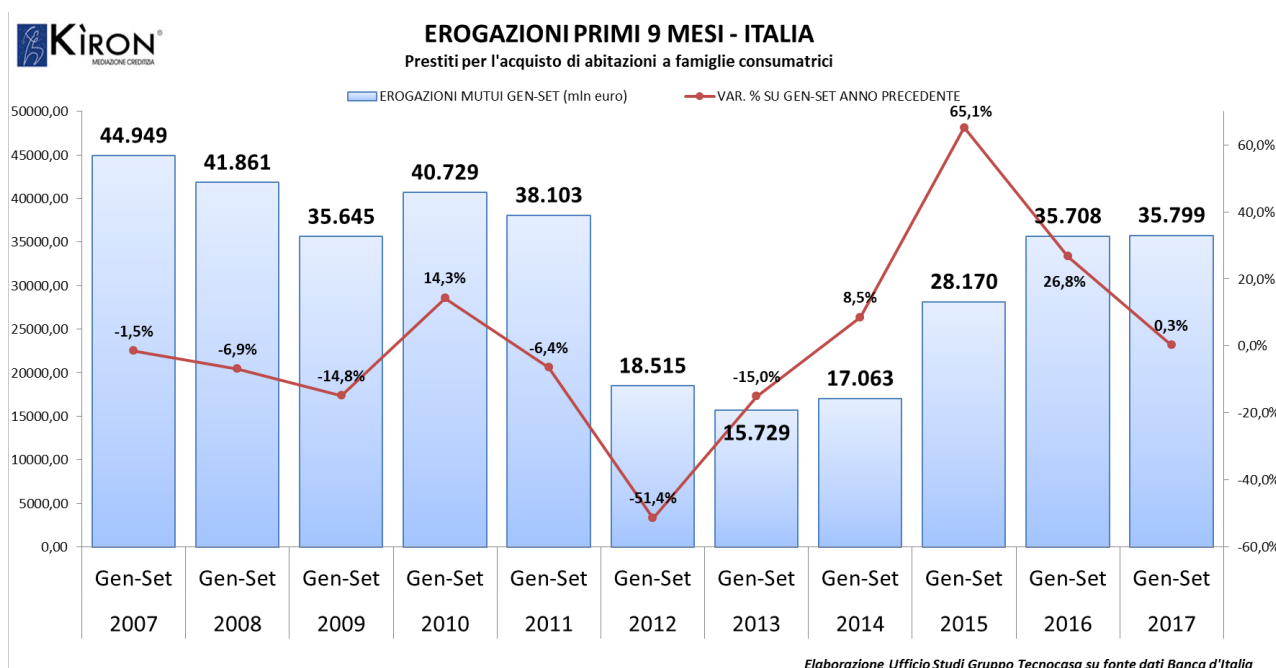
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

TREND NUMERO COMPRAVENDITE IMMOBILIARI ITALIA



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Sul fronte **MUTUI** nei primi nove mesi del 2017 le famiglie hanno ricevuto finanziamenti in linea con quanto fatto registrare nel 2016 nello stesso lasso temporale: complessivamente sono stati erogati **35.799** milioni con una variazione positiva di **+0,3%** rispetto ai primi nove mesi del 2016.



Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su fonte dati Banca d'Italia

Pensiamo che nel 2017 Il mercato del credito chiuderà con volumi erogati per circa 50 miliardi di euro. Siamo dunque in linea con i valori del 2016. Dopo una prima parte dell'anno che ha visto

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

ancora una crescita dei mutui erogati alle famiglie, nel secondo semestre 2017 la spinta sembra aver diminuito la sua forza ed ha fatto registrare un rallentamento della domanda di credito, soprattutto per quel che riguarda la componente di sostituzione e surroga. Il mercato sembra dunque aver trovato la sua dimensione. I tassi, supportati dalla politica economica della BCE, si manterranno stabili ai minimi per almeno tutta la prima parte dell'anno. Alla luce di quanto appena esposto, ci si aspetta per il 2018 un quadro finanziario con volumi in linea con quanto registrato nel 2016 e nel 2017. La quota delle surroghe è destinata a ridursi ulteriormente accentuando il fenomeno già in corso.