

Previsioni immobiliari 2019: Segnali ancora positivi

22 Gennaio 2019

Il 2018 è stato l'anno in cui la ripresa del mercato immobiliare ha coinvolto prezzi e compravendite, superando la crisi che lo aveva interessato fino al 2017. La domanda immobiliare si è dimostrata vivace grazie ai mutui ancora convenienti e all'interesse degli investitori. Anche la diminuzione dei tempi di vendita conferma il trend positivo.

Nel 2019 il mercato immobiliare registrerà un andamento in linea con quello dell'anno appena terminato che, a livello di compravendite, riteniamo possa chiudersi con 570-580 mila transazioni. Volumi che potranno confermarsi anche per l'anno in corso. Negli ultimi mesi, nonostante le incertezze che hanno caratterizzato l'Italia, il mercato sembra aver tenuto. Il desiderio di acquistare casa è sempre vivo. Gli investitori sono attratti dall'asset immobiliare, soprattutto in quelle città che per flussi turistici, studenteschi e di lavoratori fuori sede sono sempre molto interessanti in termini di rendimenti. In queste realtà i canoni di locazione potranno aumentare. A livello di prezzi, nelle grandi città, ci sarà una leggera salita (tra +1% e +3%), con Milano a fare da traino. **Il rialzo potrebbe interessare anche le zone semicentrali e le periferie soprattutto se servite e con un'offerta abitativa di qualità** come già successo nel corso del 2018. Le realtà più piccole e intermedie, come i comuni dell'hinterland e i capoluoghi di provincia, risulteranno dinamiche in termini di transazioni ma piuttosto stabili a livello di valori, con una possibile eccezione della prima cintura delle grandi metropoli, influenzata dall'andamento di queste ultime. Ci aspettiamo ritocchi verso l'alto dei valori anche nelle località turistiche, soprattutto se dotate di infrastrutture. Anche per il 2019 la qualità sarà importante e premiante, sia per le abitazioni sia per i servizi offerti a livello di zona - quartiere. Sulle nuove costruzioni ci sono i primi segnali di ripartenza, soprattutto nelle realtà più vivaci, ma la prudenza sarà ancora la parola d'ordine. I tempi di vendita dovrebbero ridursi ancora. Una valutazione del futuro immobiliare non può prescindere dall'andamento del settore del credito e dell'economia in generale. I mutui resteranno ancora favorevoli ed il mercato del credito non si discosterà molto dai risultati del 2018. Importante per il futuro del mercato immobiliare sarà la fiducia, legata alla ripresa dell'economia e dell'occupazione