

# Compravendite +6,5% anche grazie ai prezzi giù

Dopo lunghi anni di crisi, il mercato immobiliare inizia a mostrare qualche segnale di miglioramento. I dati ufficiali dell'Agenzia delle Entrate, relativi al 2015, hanno confermato i risultati positivi in termini di volumi complessivi, con un totale di circa 450 mila transazioni residenziali, vuol dire un +6,5% rispetto al 2014. «Il mercato residenziale, secondo l'esperienza delle nostre agenzie **Gabetti**, Professionecasa e Grimaldi sul territorio, sta mostrando un consolidamento della ripresa nel 2016, sia per le grandi città sia per i centri minori» afferma Marco Speretta, direttore generale di **Gabetti**.

Il ritorno delle transazioni è stato sostenuto dall'aumento delle erogazioni di finanziamenti per acquisto abitazioni, accompagnata da una crescita della domanda di credito e in generale dal miglioramento del clima di fiducia delle famiglie. Un altro elemento è stato il riallineamento delle quotazioni (-4% nel 2015 secondo i dati Ufficio Studi **Gabetti**) che ha contribuito ad avvicinare le aspettative di venditori e acquirenti. Questo ha avuto un risultato anche sui tempi medi di vendita, che nelle grandi città hanno cominciato a ridursi, passando da una media di 6 mesi nel 2014 a circa 5,5 mesi.

«Per il 1° semestre 2016 prevediamo una progressiva stabilizzazione dei prezzi, in un contesto di aumento delle compravendite - dice Speretta -. Da segnalare alcune novità introdotte dalla Legge di Stabilità 2016, che potranno dare stimolo al mercato come l'abolizione della Tasi per le abitazioni principali non di lusso e anche per gli acquisti di sostituzione è una importante novità la possibilità di fruire dell'agevolazione prima casa (imposta di registro del 2% o dell'Iva al 4%), a patto che l'altra abitazione posse-

data - acquistata con agevolazioni - sia alienata entro un anno dalla data del nuovo atto di acquisto». Il secondo tema riguarda chi acquista immobili da ristrutturare, con la proroga fino al 31 dicembre 2016 delle detrazioni fiscali relative alle spese sostenute per interventi volti al recupero del patrimonio edilizio, il bonus mobili e arredi, oltre alle detrazioni per riqualificazione energetica. C'è poi la detrazione Irpef del 50% per le spese sostenute per l'acquisto di mobili e arredo per le giovani coppie.

«L'immobile rappresenta oggi un buon investimento, se si tengono in considerazione tutti gli aspetti in gioco, valutando attentamente le caratteristiche, la domanda potenziale, sia in termini di capital gain per una successiva vendita, sia nell'ottica di ottenere una rendita da locazione. In questo contesto consigliamo di optare per le zone centrali e semicentrali delle grandi città o quelle che presentano possibilità di rivalutazione. Aspetto importante sono poi i servizi, le infrastrutture e i trasporti pubblici», dice Speretta.

Il mercato negli ultimi anni è cambiato e la domanda è sempre più attenta alla qualità. Anche nuove richieste stanno determinando l'incremento di ricerca. «Nel prossimo futuro la domanda di locazione riguarderà principalmente i grandi centri come Milano, Roma e Torino e tutte le città interessate dall'alta velocità, dove la mobilità per motivi di lavoro e studio è molto elevata - afferma Paola Ricciardi, presidente e managing director di Reag -. Per quanto riguarda i mercati secondari, la domanda di locazione si mantiene su buoni livelli nelle città universitarie come Pisa, Siena e Perugia in riferimento ad appartamenti di 2/3 locali posti nei pressi dei poli universitari. Si registra inoltre una richiesta in crescita nelle città in cui sono localizzati poli medici ad alta specializzazione».

