

## MERCATO IMMOBILIARE & RIBASSO MEDIO

“Quando il mercato immobiliare si rimette in moto una delle variabili che ne è influenzata è la **scontistica media, ossia quanto viene ribassato il prezzo di richiesta della proprietà durante la trattativa che porta poi alla compravendita finale**. Nel primo semestre del 2021, - afferma Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa - a livello italiano, il gap si è attestato intorno a -8,2%, in ribasso rispetto al periodo pre-pandemia quando era intorno a -9,1%. La differenza, quindi, è di quasi un punto percentuale, compatibile con le dinamiche di mercato che vedono un aumento della domanda, una contrazione dell’offerta ed una diminuzione dei tempi di vendita. Le percentuali cambiano se si analizzano le diverse tipologie immobiliari”.

A seconda della vetustà dell’immobile si registra un ribasso maggiore per le tipologie usate (-8,5%) rispetto a quelle nuove/ristrutturate (-6,6%). Le prime, infatti, quasi sempre necessitano di interventi di riqualificazione e, di conseguenza, si tratta maggiormente sul prezzo alla luce degli ulteriori costi che si dovranno poi sostenere per rimodernare l’abitazione. Questo spiegherebbe perché su queste soluzioni la riduzione di prezzo è leggermente superiore.

L’analisi per tipologie immobiliari evidenzia che le diminuzioni più forti, nella prima parte del 2021, interessano i monocali (-10,8%), le soluzioni economiche (-10,3%), gli immobili posizionati al piano terra (-8,7%). Le soluzioni acquistate per investimento potendo contare spesso sul potere di acquisto dell’acquirente possono essere acquistate dopo ribassi più importanti (-11%). Anche chi vende per necessità, dovendo recuperare capitale, è maggiormente disposto ad accettare prezzi più bassi (-9,4%).

<b>RIBASSO MEDIO</b>	<b>-8,2%</b>
<b>Abitazioni usate</b>	-8,5%
<b>Abitazioni nuove</b>	-6,6%
<b>Monocali</b>	-10,8%
<b>Bilocali</b>	-8,6%
<b>Trilocali</b>	-7,4%
<b>Quattro locali</b>	-7,5%
<b>Cinque locali</b>	-9,0%
<b>Soluzioni indipendenti e semindipendenti</b>	-9,1%
<b>Soluzioni economiche</b>	-10,3%
<b>Soluzioni signorili</b>	-6,9%
<b>Piano terra</b>	-8,7%
<b>Ultimo piano</b>	-7,6%
<b>Immobili per investimento</b>	-11%
<b>Vendita per necessità</b>	-9,4%
<b>Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa</b>	

Gap prezzo-iniziale/prezzo finale più contenuti rispetto alla media nazionale si registrano per i tagli più grandi (trilocali, quattro locali). Bene anche gli ultimi piani (-7,6%) e le tipologie signorili (-6,9%), risultato abbastanza attendibile visto che si tratta di tipologie sempre piuttosto ambite e poco presenti sul mercato. I dati indicati mostrano dunque coerenza con il quadro immobiliare che si sta disegnando. Va comunque sottolineato che i prezzi di richiesta sono definiti dopo un’attenta valutazione fatta dalle agenzie immobiliari che conoscendo bene il mercato immobiliare di riferimento determinano un prezzo di partenza congruo e allineato alla capacità di spesa della zona.