



OF NEWS

Versione BETA

idee e denari



2-5-2018

Elisa Vannetti

Tweet

SOMMARIO

Crescita delle compravendite e stabilità dei prezzi. Dopo la grande crisi un nuovo ciclo del mattone è iniziato. Con importanti differenze rispetto al passato, [Marco Speretta](#), Direttore Generale [Gabetti](#) spiega a OF cosa accadrà da qui a fine anno. Quali saranno i nuovi trend dell'abitare. E cosa accade a investimenti e edilizia

Speretta ([Gabetti](#)): “Casa per abitare o investire. Ecco cosa accadrà da qui a fine anno”

Quando un ciclo si chiude, qualcosa inevitabilmente cambia, si trasforma. E' quello che sta accadendo oggi al mercato [immobiliare](#) che, archiviata la grande crisi, inizia a risollevarsi (seppur moderatamente) e a dare i primi segnali di ripresa. Ma una cosa è certa: [l'immobiliare](#) di oggi non è più quello di 11 anni fa. L'edilizia, dopo anni di stop, deve fare i conti con le mutate esigenze di chi acquista casa per abitarci o per metterla

[Link al Sito Web](#)

a reddito. Le ristrutturazioni, che hanno trainato il settore negli ultimi anni, sono in continua ascesa. E nascono nuove forme dell'abitare, più evolute e moderne. Non solo: gli ultimi 10 anni hanno anche ridimensionato le aspettative di chi nel mattone ci crede e ci investe. Sfatando il mito che, comunque, qualsiasi sia l'immobile posseduto, qualcosa comunque ci si guadagna. Cosa accadrà da qui alla fine dell'anno? E quali caratteristiche avrà il nuovo ciclo appena iniziato? Lo spiega a OF [Marco Speretta](#), Direttore Generale [Gabetti](#).

OF: Il primo trimestre del 2018 si è concluso, tiriamo le somme: le previsioni di fine 2017 si sono avverate?

Speretta: Il sentiment che emerge dall'attività delle agenzie sul territorio ci conferma un andamento moderatamente positivo del volume transazioni. Attendiamo la chiusura del primo semestre e i dati ufficiali dell'Agenzia delle Entrate per potere fare un bilancio sulla prima parte dell'anno.

OF: Moderatamente positivo?

Speretta: Siamo in una fase di stabilità del processo di crescita. Diciamo che siamo all'inizio di un nuovo ciclo [immobiliare](#), l'andamento si sta stabilizzando ed è caratterizzato da una crescita costante, anche se non significativa come quella del 2016, che aveva visto una crescita intorno al +19%.

OF: Si può già stimare quante compravendite verranno portate a termine a fine 2018?

Speretta: Credo che a fine 2018 il mercato crescerà intorno al 4%, 6% rispetto al 2017 dal punto di vista del numero delle transazioni.

OF: Cosa sta accadendo, invece, ai prezzi delle abitazioni?

Speretta: Anche in questo caso stanno crescendo, ma si tratta di un percorso in atto solo in alcune città. Milano traina il mercato, ma anche a Firenze, Bologna e Napoli si segnala una prima inversione di tendenza. Genova e Palermo, invece, hanno prezzi ancora decrescenti. Mentre nel resto d'Italia si segnala una diffusa stabilità.

OF: Quando torneranno a crescere?

Speretta: Non ci aspettiamo una netta risalita. Il ciclo [immobiliare](#) che si è appena concluso è durato 10 anni. Ora siamo all'inizio di un nuovo ciclo e ci vorrà ancora parecchio tempo per ritornare sui livelli pre-crisi.

OF: Da più parti arriva il messaggio che, con i prezzi attuali destinati prima o poi a crescere, sia ora il momento giusto per acquistare casa. Eppure questa situazione favorevole a chi acquista dall'altro lato non lo è per chi deve vendere. Quale sarebbe secondo lei la situazione di mercato auspicabile?

Speretta: E' vero che periodi come questo rappresentano sicuramente un buon momento per comprare casa. Dopo diversi anni in cui i prezzi delle abitazioni e la situazione complessiva del mercato [immobiliare](#) sono stati abbastanza depressi, oggi ci sono possibilità di acquisto a prezzi interessanti. Diciamo che l'inizio di un nuovo ciclo [immobiliare](#) è sempre un buon momento per chi acquista soprattutto a scopo di investimento.

OF: Per quale ragione?

Speretta: Perché se si acquista ora si può sperare di massimizzare in futuro l'investimento, quando le quotazioni saliranno. Al contrario, se si decidesse di entrare sul mercato più avanti, quando si è raggiunta una certa maturità del ciclo, sarebbe potenzialmente più rischioso.

OF: Quindi chi deve vendere deve mettersi l'anima in pace oppure conviene aspettare tempi migliori?

Speretta: Assolutamente no: per chi deve vendere non ha senso aspettare. Perché i prezzi non subiranno impennate improvvise ed è quindi inutile aspettare magari perdendo opportunità. Si deve accettare che questi sono i nuovi valori di mercato e puntare alla velocità di vendita.

OF: Come dicevamo, ogni crisi del mattone segna l'inizio di un nuovo ciclo [immobiliare](#). Da quali dinamiche è caratterizzato secondo lei quello appena iniziato?

Speretta: Sicuramente in un mercato che fa riferimento a [immobili](#) datati come la maggior parte del patrimonio [immobiliare](#) italiano, è probabile che ci saranno meno [immobili](#) nuovi ma più "usati" da ristrutturare. Credo che il mercato di sostituzione continuerà a rappresentare un elemento trainante.

OF: Ci sarà quindi un ulteriore aumento delle ristrutturazioni edilizie?

Speretta: Credo che questo incremento del mercato di ristrutturazione, legato anche alla proroga degli incentivi fiscali per la riqualificazione; un altro fenomeno è invece legato al fatto che ci sono molti [immobili](#) non performing delle banche che stanno per essere immessi sul mercato. Gli istituti di credito, infatti, hanno tenuto per anni questi [immobili](#) fermi e ora li stanno dismettendo. E' chiaro dunque che questo tipo di mercato comporti necessariamente una modifica nell'approccio anche della nostra stessa attività.

LEGGI ANCHE:

**Speretta ([Gabetti](#)):
"Casa per abitare o investire. Ecco cosa accadrà da qui a fine anno"**

 Elisa Vannetti
[Leggi tutto](#)

[Gabetti](#): nuove occasioni per rendimenti dal 3 al 5%

 Elisa Vannetti
[Leggi tutto](#)

Investire nel mattone: le linee guida del 2018

 Elisa Vannetti
[Leggi tutto](#)

Investire nel mattone: le linee guida del 2018

 Elisa Vannetti
[Leggi tutto](#)

Azioni, bond, liquidità, mattone. Come guadagnare nel 2018

 Elisa Vannetti
[Leggi tutto](#)

Follow [@of_osservatorio](#) Tweets by [of_osservatorio](#)

[Link al Sito Web](#)

OF: Cioè, quale sarà il nuovo ruolo dell'agente immobiliare?

Speretta: E' proprio questo il punto. Noi stiamo lavorando a una modifica di approccio con il cliente: l'agente immobiliare deve diventare oggi un consulente, perché l'oggetto che deve gestire è molto diverso rispetto al passato ed è diverso anche il cliente, più consapevole e più esigente. Solo un vero professionista del settore potrà essere interessante in futuro per i suoi clienti.

OF: Molti oggi parlano di co-housing. Utopia o realtà?

Speretta: Sono tendenze al centro del dibattito attuale. Ma sono necessarie delle precisazioni: l'attaccamento dei giovani alla casa di proprietà è molto diverso rispetto a quello delle generazioni che li hanno preceduti. E questa è una tendenza che si vede, ma che ancora non si può misurare. Vero è che tutte le nuove tendenze accadono a una velocità molto diversa e non si può escludere che non partiranno nuove forme di co-housing. I costruttori devono cercare di leggere questi trend in anticipo, in modo da farsi trovare pronti.

OF: Quindi come potrebbe essere la casa del futuro?

Speretta: Con spazi più efficienti e una qualità della vita diversa. Dovranno esserci aree adibite ad attività comuni ed elementi di risparmio energetico e di socializzazione. Inoltre, i nuovi cantieri dovranno tenere conto dell'analisi delle nuove tendenze di mercato, creando spazi vivibili che guardino al futuro e appartamenti più piccoli, funzionali ed efficienti. E' importante l'efficienza energetica ma anche la qualità della vita.

OF: Nasceranno nuovi quartieri, nuove aree, servizi ad alto valore aggiunto?

Speretta: Sicuramente sì. A Milano lo abbiamo visto con CityLife e Porta Nuova. Sono tutti i quartieri che hanno creato modifiche strutturali al tessuto connettivo della città. Ma l'Italia è un paese a due velocità e non c'è un'altra città con lo stesso andamento di Milano. Modifiche così strutturali non sono facili da realizzare in altre città meno attrattive.

OF: La casa però ha avuto da sempre anche una seconda funzione: quella di strumento di investimento...

Speretta: E' vero. Ma certamente anche in questo caso è cambiato qualcosa. Una volta si guardava al mattone nell'ottica: compro qualsiasi cosa, tanto ci guadagno comunque. Ora non è più così.

OF: Cioè, com'è cambiato il mattone a scopo di investimento?

Speretta: Bisogna partire dal presupposto che, anche in questo caso, il mattone va riqualificato per poter diventare appealing ai fini della messa a reddito. Dunque anche chi acquista a scopo di investimento oggi mette in conto lavori di ristrutturazione edilizia.

OF: E quanto ci si può guadagnare?

Speretta: Con una dinamica di prezzi come quella attuale, sicuramente non mi aspetto una redditività da capital gain nel breve periodo. Il mercato sarà caratterizzato da una certa stabilità, che se da un lato vuol dire che non ci sarà la possibilità di incorrere in perdite, dall'altro implica anche poche potenzialità di capital gain sul capitale. Bisogna guardare all'investimento in relazione alla redditività dell'immobile derivante dalla locazione, confrontata con le altre possibili scelte di investimento. Il mattone offre ancora remunerazioni interessanti: u immobili ristrutturati si può ottenere una redditività del 3-4%.

OF: Gli investitori stranieri però stanno rientrando e in città come Milano monopolizzano gli acquisti dei grattacieli di nuova generazione. Cosa sta accadendo? Non c'è più spazio per il piccolo risparmiatore?

Speretta: No, si tratta di mercati diversi. Il privato si concentra sul residenziale. I grandi operatori, invece, guardano al settore office, commerciale e industriale/logistico dove gli investimenti sono molto più alti. Inoltre va detto che Milano è un po' un caso eccezionale: molti capitali stranieri stanno rientrando in Italia, ma con investimenti focalizzati solo in prime location. Secondo le stime dell'Ufficio Studi Gabetti, gli investimenti registrati nella provincia di Milano rappresentano il 34,5% del totale nazionale; segue la provincia di Roma, con il 12,9%.

© OF Osservatorio Finanziario - riproduzione riservata

IL NOSTRO NETWORK

- [OF Cloud](#)
- [OF Travel](#)
- [OF Home](#)
- [Shop.Pay.App](#)

QUI SIAMO SOCIAL

- [Long Life](#)
- [Twitter](#)
- [Twitter OFTravel](#)

CONTATTI

- ofnetwork2018@ofnetwork.net
- 02 87259261
- Via Copernico 38 - 20125 Milano

SCARICA MEDIKIT

OF OSSERVATORIO FINANZIARIO

OfNews è una realizzazione di Of Osservatorio finanziario. Vai al sito

VISITA IL SITO

