

## RE/MAX: segnali positivi soprattutto per la domanda d'acquisto

RE/MAX Italia a seguito dei dati raccolti a livello italiano ed europeo evidenzia una lieve ripresa del mercato immobiliare che non ha comunque ancora superato del tutto la crisi subita nell'ultimo anno.

Il mercato immobiliare nazionale, legato a filo doppio alla ripresa economica e all'andamento dell'occupazione e dei consumi, sta ancora vivendo una fase di «rimbalzi tecnici», che per qualche tempo ci faranno assistere ad un andamento altalenante. La stessa situazione di incertezza è stata registrata anche per il mercato immobiliare europeo dove la ripresa stenta a decollare, nonostante qualche piccolo segnale positivo sia stato registrato in occasione dell'indagine condotta da RE/MAX e divulgata all'interno del Barometro Immobiliare Europeo di RE/MAX, strumento che raccoglie e sintetizza l'evoluzione e le tendenze attuali del mercato immobiliare in Europa.

Da questa ricerca è emerso che, negli ultimi sei mesi, in Italia i clienti delle agenzie RE/MAX hanno cercato nel 46% dei casi degli immobili in acquisto, il 23% invece aveva già scelto di optare per una casa in affitto ed il restante 31% ha rappresentato coloro che, a seconda delle possibilità, si sono dimostrati disposti ad andare in affitto o ottenere un mutuo per l'acquisto. Nel 2011 i prezzi rimarranno verosimilmente stazionari, mentre in lieve ripresa saranno le compravendite.

Anche a livello europeo il mercato nel 2010 ha avuto uno sviluppo positivo. Dall'Osservatorio RE/MAX (composto

da esperti di 20 Nazioni: Austria, Croazia, Estonia, Finlandia, Germania, Grecia, Islanda, Irlanda, Israele, Italia, Lituania, Malta, Olanda, Polonia, Romania, Serbia, Slovacchia, Slovenia, Spagna, Svezia) appare che i giorni più difficili per il settore immobiliare in Europa sono dietro di noi.

Una tendenza al rialzo e al recupero che continuerà per tutto il 2011 attestata dai dati forniti dagli agenti RE/MAX che, per il 56,4 %, hanno segnalato un aumento della domanda d'acquisto dovuto anche all'interesse dimostrato dagli europei verso investimenti nel settore immobiliare quale opportunità ideale a basso rischio per tutelare i propri risparmi, anche in alternativa a fondi pensionistici.

Sulla base delle segnalazioni che RE/MAX Italia riceve dalla sua rete, è possibile affermare anche che gli stranieri maggiormente interessati ad acquistare un immobile in Italia sono ancora gli inglesi e i tedeschi, subito seguiti dagli austriaci e dai francesi che puntano la loro attenzione verso le regioni italiane a loro confinanti. Negli ultimi tempi si sono affacciati al nostro mercato anche gli investitori cinesi e russi, questi ultimi sono per lo più interessati al mercato del lusso sia in luoghi di vacanza che nelle città d'arte di Toscana e Umbria.

Guardando più da vicino la tipologia di clienti RE/MAX che compra immobili emergono dati interessanti relativi ai due mercati.

Se in Italia i giovani dai 20 ai 35 anni manifestano una propensione all'acquisto pari a quella dell'affitto,

prediligendo i bilocali, dai 35 anni in su la ricerca è focalizzata sull'acquisto di trilocali e oltre, con un dato pari al 25% di questi più interessati a ville e case con giardino.

Tra i criteri più importanti nella ricerca di un immobile per gli italiani: il prezzo e l'ubicazione, affiancati però dalla qualità degli immobili e dalle dimensioni, a cui fanno seguito la presenza di garage e quella di terrazzo e/o giardino, oltre al fatto che l'edificio sia di nuova costruzione e che sia vicino ai mezzi di trasporto.

Ormai irrilevante la presenza di portierato.

Da segnalare inoltre che il 90% delle coppie e delle famiglie in Italia ricerca immobili in vendita, mentre i single sono maggiormente indirizzati a cercare immobili in affitto. A livello europeo, secondo RE/MAX, invece emerge che più di due terzi degli acquirenti sono di età compresa tra i 35 e 50 anni, mentre i giovani tra i 20 e i 35 anni rappresentano il 28%.

In Europa gli appartamenti di piccole dimensioni (25,4%) e villette e appartamenti di medie dimensioni (17,2%) preferibilmente nel centro della città rappresentano le tipologie di immobili residenziali con una domanda elevata.

Come in Italia, anche in Europa i due criteri più importanti nella selezione di un immobile rimangono il prezzo e l'ubicazione.

Accrescono invece l'importanza di un immobile il quartiere dove è localizzato e, di recente interesse, anche la classe di consumo energetico.