




## La lente Re/Max sull'immobiliare USA: "il mercato sta tenendo senza aiuti esterni". Report aprile 2011

POSTED BY ERIKA ON GIUGNO - 7 - 2011 0 COMMENT 



Diffusi da Re/Max Italia i dati relativi all'edizione di aprile 2011 del RE/MAX National Housing Report. Basato sui dati MLS ricavati in 53 aree metropolitane negli Stati Uniti, include tutte le tipologie di immobili residenziali. "Il mercato sta tenendo senza aiuti esterni – così come è avvenuto invece l'anno scorso -" ha affermato il CEO di RE/MAX Margaret Kelly. "Il fatto che i prezzi quest'anno continuino a salire fa sperare che sia di incentivo agli acquirenti che attendevano che i prezzi raggiungessero il fondo per ricominciare a fare proposte d'acquisto". Analisi e considerazioni su transazioni e prezzi di vendita.

### Mercato immobiliare USA

RE/MAX Italia – filiale italiana del più diffuso network di franchising immobiliare internazionale – ha divulgato i dati diffusi nell'edizione di aprile 2011 del RE/MAX National Housing Report. Basato sui dati MLS ricavati in 53 aree metropolitane negli Stati Uniti, include tutte le tipologie di immobili residenziali. Per garantire la massima rappresentazione, sono stati raccolti ed elaborati i dati relativi alla maggior parte delle 53 aree metropolitane cercando di includerne una per ogni Stato USA. I dati MLS ricavati da Agenzie e uffici RE/MAX sono di proprietà di ogni organizzazione MSL locale e vengono costantemente aggiornati ed elaborati per garantirne la massima accuratezza.

**Report aprile 2011: transazioni e prezzi di vendita**

I prezzi degli immobili nel mese di aprile sono pressoché invariati rispetto a quanto rilevato nel National Housing Report di marzo. Quasi un quarto delle transazioni ad aprile sono da attribuire a investitori, che hanno ritenuto che i prezzi avessero toccato il punto più basso e che i tassi di interesse fossero pronti per risalire. La giacenza di immobili invenduti continua a diminuire ed i prezzi delle case sono aumentati del 2.2% rispetto a marzo, segnando così il terzo mese consecutivo nel 2011 in cui i prezzi sono saliti. Probabilmente a causa delle incertezze sull'andamento dell'economia, le vendite non sono aumentate ad aprile, anche se i consumatori, seguendo il trend degli investitori, nel periodo estivo potranno far aumentare la domanda immobiliare.

**Andamento delle transazioni su base annua**

A causa degli stimoli esterni dettati dal Tax Credit dello scorso anno, le transazioni concluse ad aprile nel 2010 sono state del 14.6% inferiori rispetto ad aprile 2011. Comunque, delle 53 aree metropolitane prese in esame da questo report, 27 hanno registrato un aumento nelle vendite da marzo, mentre 2 sono rimaste invariate e 24 hanno visto una diminuzione delle vendite. 8 aree metropolitane hanno visto una crescita a doppia cifra nelle vendite nel mese di marzo; alcune di queste aree sono Omaha, NE +30.5%, Wilmington/Dover, DE +24.9%, Tulsa, OK +14.6% and Boston, MA +12.5%.

**Prezzi medi di vendita su base annua**

I prezzi delle case sono saliti del 2.2% ad aprile rispetto a marzo, pur rimanendo ancora del 7.9% al di sotto dei livelli di aprile dello scorso anno. E' incoraggiante che 34 delle 53 aree metropolitane prese in esame abbiano registrato un aumento dei prezzi rispetto al mese precedente, e 3 siano rimaste invariate. Mentre la maggior parte delle aree ha visto solo un modesto incremento dei prezzi da marzo, alcuni hanno mostrato degli aumenti interessanti: Cleveland, OH +13.5%, St. Louis, MO +11.4%, Baltimore +7.6%, Omaha +6.5%, and Miami, FL +5.9%.

**Giorni medi sul mercato**

Il numero medio di giorni sul mercato degli immobili venduti nelle 53 aree metropolitane nell'aprile 2011 è stato di 99, cinque giorni in meno rispetto a marzo. Aprile ha segnato il 7° mese consecutivo in cui la media di giorni sul mercato degli immobili è stata di oltre 90 giorni (da rilevare che solo tre mesi sono stati superiori ai 100 giorni sul mercato). I giorni sul mercato sono il numero medio di giorni che intercorre dalla presa di incarico alla firma del contratto.

**Inventario mensile – Media delle 54 Aree Metropolitane**

L'analisi dell'inventario mensile indica quanti mesi sarebbero necessari per vendere tutte le case in vendita sul mercato al tasso di vendita corrente; un mercato equilibrato si stabilizza sui 6 mesi. Secondo il RE/MAX National Housing Report, ad aprile i mesi necessari per vendere tutte le case sul mercato sono stimati in 7,2, dato pressoché immutato rispetto al 7,1 di marzo ma piuttosto elevato rispetto al 5,5 medio dell'anno scorso. Dovuto ai pignoramenti in diminuzione, il livello dell'inventario da diversi mesi ormai si stabilizza su livelli piuttosto bassi. Alcune aree hanno visto una sostanziale diminuzione dell'inventario rispetto ad aprile 2010: Miami -43.9%, Orlando -40.3%, Portland, OR -21.7%, Los Angeles, CA -21.2% San Francisco, CA -17.7, and Seattle, WA +17.0%.

([www.remax.it](http://www.remax.it))