

Il mercato immobiliare in Italia

Fin dagli anni '90, in un contesto macroeconomico caratterizzato da elevati tassi di inflazione, l'**investimento immobiliare** è stato prevalentemente considerato dalle famiglie e dagli investitori come uno strumento efficace per preservare il valore reale del patrimonio e in quanto tale si rivolgeva principalmente alle prospettive di guadagno in conto capitale piuttosto che a rendimenti da locazione.

Nel contesto attuale invece, il **mercato immobiliare** si configura come mercato non più fondato solo sui profitti da capital gain, ma anche basato sulla valorizzazione del patrimonio e dei rendimenti locativi.

Oggi nel ciclo del **mercato immobiliare** i canoni di locazione sono appetibili come forma d'investimento in ragione degli interessanti margini di profittabilità anche se l'attività di compravendita, in ordine alla crescente onerosità degli affitti, privilegia l'accensione di mutui.

In questo contesto, tuttavia si è verificato un parziale mutamento nelle motivazioni che spingono verso gli **investimenti** nel **mercato immobiliare**.

La forte crescita di immobili di piccolo taglio (*monocali e bilocali*), ma soprattutto lo sviluppo del **mercato** delle " seconde case " riflettono il crescente interesse verso transazioni immobiliari motivate da finalità speculative .

Il progressivo aumento della quota di finanziamenti erogati per l'acquisto di " altre " abitazioni conferma di fatto il crescente appeal esercitato da tale comparto per cui la fase espansiva del **mercato immobiliare** vede crescere le richieste di mutui per l'acquisto della seconda casa (intesa sia come abitazione per la villeggiatura sia come forma di investimento alternativa). Tale processo è stato alimentato dallo sviluppo dell'offerta di mutui vantaggiosi in termini di tasso e di condizioni generali anche per l'acquisto della seconda casa.

Ecco perché l'**investimento immobiliare** costituisce un'opportunità per gli investitori determinando una riallocazione della ricchezza verso forme caratterizzate da un profilo di rischio più contenuto.

D'altronde in Italia l'**immobile** continua a rappresentare uno dei principali impieghi del risparmio grazie alla sua capacità di proteggere il rendimento degli asset immobiliari dal rischio di erosione monetaria.

In generale, la performance del **mercato immobiliare** appare meno vulnerabile a shock esogeni rispetto al valore dei portafogli azionari ,ed è per questo motivo che tale tipologia di investimento resta di particolare interesse soprattutto in confronto ad altre modalità di impiego del risparmio.



DIB

s.r.l.

DOMUS IMMOBILIARE BRIANTEA

Intermediazione immobiliare

Abitativo, industriale, commerciale, attività

Locazioni immobiliari e ramo d'azienda

Valutazioni e perizie

Atti privati immobiliari

Consulenze e servizi immobiliari

Mutui e leasing immobiliare

La natura difensiva del settore è ad oggi riconducibile non solo alla caratteristica di "bene rifugio del "mattoncino", ma anche alla diffusione di nuovi strumenti di raccolta e ai rendimenti competitivi offerti dai vari comparti, che hanno reso il **mercato immobiliare** interessante in un'ottica di diversificazione del portafoglio.

Nell'ambito di un quadro macroeconomico debole caratterizzato da forti tensioni geopolitiche internazionali, il **mercato immobiliare** ha registrato performance brillanti in termini di valori e volumi scambiati segnando un tasso di crescita del fatturato su base annua generalmente più elevato rispetto agli incrementi evidenziati dall'economia reale e dagli indici di borsa che, al contrario, sono stati fortemente penalizzati dalla fase di downturn economico e dal clima di elevata incertezza nel contesto internazionale.

In generale nel contesto europeo il **mercato immobiliare** italiano si contraddistingue per l'elevato tasso di proprietà abitativa e per l'alta percentuale di patrimonio allocato; così nonostante l'alternanza di fasi di espansione e di recessione vanta una curva di apprezzamento dei valori nel medio e lungo termine sempre tendenzialmente positiva tanto che, in prospettiva il **mercato immobiliare** italiano continua ad essere tra quelli di maggiore interesse per gli investitori internazionali.