

Andamento Mercato Immobiliare in Provincia di Imperia

Rilevamento Anno 2023 e Previsioni Anno 2024

La Fiaip con il progetto “Monitora” ha deciso di riprendere, subito dopo il periodo pandemico, il rilevamento dei prezzi del mercato immobiliare su tutto il territorio nazionale in modo capillare attraverso le Agenzie Immobiliari associate. L’Agente Immobiliare è colui che meglio conosce i prezzi delle compravendite immobiliari e con le tempistiche veritiere. Infatti i portali immobiliari possono osservare solo i prezzi richiesti e non i prezzi di conclusione dell’affare, mentre l’ Agenzia delle Entrate, tramite le registrazioni degli atti notarili, conosce i prezzi di compravendita ma con uno sfasamento temporale, in quanto l’affare viene concluso presso le agenzie immobiliari alla firma del contratto preliminare o della proposta accettata, quindi in anticipo di almeno qualche mese rispetto alla stipula dell’atto notarile. Inoltre l’agente immobiliare conosce nel dettaglio le zone del territorio e le varie differenze e sfumature all’interno delle stesse zone. La rilevazione Fiaip viene effettuata consultando i singoli agenti immobiliari nelle vesti di “rilevatori”, sparsi su tutto il territorio provinciale e poi mediando e verificando i valori da loro forniti.

La provincia di Imperia presenta una forte complessità territoriale passando dalle località costiere a comunità montane, quindi i prezzi riflettono questa forte diversificazione. Si parte dai valori più bassi che si presentano chiaramente nell’entroterra, nelle comunità montane, quali ad esempio la valle Arroscia o la valle Argentina per arrivare fino ai picchi delle prestigiose località turistiche-balneari di Bordighera e Ospedaletti, alcune zone di Sanremo, Cervo e tutto il Golfo Dianese.

A livello di categorie di immobili in provincia di Imperia siamo in presenza di scarse “costruzioni nuove”. Questo è dovuto principalmente, oltre alla già marcata saturazione del costruito presente sul territorio, all’incremento dei costi di costruzione (dato dall’aumento costi energetici e forte domanda dovuta ai bonus ristrutturazioni statali) a cui vanno sommati gli altri oneri, principalmente i costi per l’acquisto dei terreni edificabili o di stabili vetusti da ristrutturare, che non incentivano gli imprenditori immobiliari, in quanto gli ipotetici prezzi di vendita, comprensivi quindi del giusto margine di profitto per l’impresa, non verrebbero assorbiti dalla domanda, di conseguenza la categoria più rappresentativa nelle compravendite della nostra provincia è quella degli immobili in “buono stato-abitabili”.

A livello di andamento dei prezzi nel corso del 2023 si può confermare anche a livello provinciale il dato confortante nazionale cioè la tenuta dei valori rispetto all’anno precedente. Questo nonostante la sensibile flessione nel numero delle compravendite che in termini assoluti rimangono comunque alte

rispetto agli ultimi anni pre-pandemici. Il rimbalzo è risultato fisiologico dopo l'aumento quasi esponenziale degli anni post-Covid ed una delle ragioni può essere sicuramente individuata nell'innalzamento dell'inflazione e la conseguente crescita del tasso sui mutui bancari che ha portato all'innalzamento dell'importo delle rate a parità di durata ed una conseguente riduzione dei soggetti mutuabili che quindi vedono sfumare la possibilità di acquisto. La flessione avvertita sul totale delle compravendite non si è verificata per la tipologia degli immobili da investimento, normalmente di piccole dimensioni, che vengono acquistati con la finalità della locazione turistica breve che ha avuto un vero e proprio boom negli ultimi anni.

Nella nostra provincia si è avvertita una crescente domanda da parte dei clienti stranieri, soprattutto nord-europei e francesi.

L'innalzamento del tasso sui mutui ha portato ad un aumento della domanda di locazioni di residenza ma dall'altra parte la crescita di immobili messi a disposizione per locazioni brevi uso vacanze ha ridotto gli immobili offerti per finalità abitative lunghe con la conseguenza di un aumento notevole dei canoni di locazione residenziali. Questo problema è presente nella nostra provincia e in tutto il territorio nazionale e richiederebbe un intervento di indirizzo politico per incentivare la costruzione di immobili in edilizia convenzionata ed agevolata per le categorie più deboli.

Esaminando il lato del trend del mercato possiamo aspettarci nei prossimi mesi ancora una lieve flessione dei volumi di compravendita ma con prezzi stabili ed una tendenza di risalita sul medio periodo grazie anche al calo del tasso di inflazione e del tasso sui mutui che si è già avviato. Un quadro in conclusione positivo sia a livello provinciale che a livello nazionale per il nostro settore che è trainante per l'intera economia.

Imperia, 4 marzo 2024

Perrera Davide
Presidente F.I.A.I.P. Imperia

Agnesi Maurizio
Responsabile Fiaip Monitora Provincia di Imperia