

SPECIALE MERCATO IMMOBILIARE

MERCATO RESIDENZIALE: MODERATA CRESCITA CON TENDENZA ALLA STABILITÀ

Fino a tutto il 2007, il mercato immobiliare ha registrato performance positive, seppur contenute. Il numero complessivo delle compravendite effettuate evidenzia un incremento del +4,7% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, il 2006, confermando un mercato nel complesso dinamico, ma con proiezioni alla stabilità

ROMA - Il mercato residenziale registra ancora una crescita dei prezzi, moderata, dovuta ad un aumento delle quotazioni della soglia minima di acquisto delle metrature più piccole, indipendentemente dalla zona in cui sono situati. Questi moderati aumenti producono un generalizzato incremento del prezzo medio. Nel contempo si assiste ad un aumento del tempo medio di vendita (5 mesi rispetto a poco più di 4 mesi nel semestre precedente), che consolida in questa fase la stabilità dei prezzi di mercato.

Una quota ormai non più marginale del mercato è rappresentata dagli immigrati, che sempre più frequentemente acquistano casa in Italia: il 5,5% del totale delle transazioni di compravendita, che in molti casi aumenta se calata nelle varie realtà locali. La variabile più rilevante per gli stranieri è il prezzo: si prediligono pertanto abitazioni di taglio medio - piccolo, collocate nelle zone semicentrali e periferiche delle città.

Nelle città più dinamiche, nelle quali si registra cioè una variazione di trend, si giunge ad un sostanziale livellamento dei prezzi. Il che si traduce in una minore forbice tra prezzo minimo e prezzo massimo (vedi tabella), dovuta al più delle volte all'incremento della quotazione minima al metro quadro.

Si assiste pertanto ad un comportamento d'acquisto generalizzato, laddo-

ve l'unico spazio da colmare per aumento di prezzo nella quotazione delle abitazioni era rappresentato da quelle di qualità inferiore.

Ciò è vero per le zone semicentrali di Roma, per la città di Bologna (dove all'incremento del prezzo minimo si accompagna una diminuzione della quotazione massima), ma è vero anche per le zone semicentrali e periferiche di Firenze, Milano, Genova. Questo andamento complessivo produce un incremento del prezzo medio di vendita nelle zone periferiche, dove si registra anche una lieve riduzione del divario tra prezzo offerto e prezzo richiesto. In sintesi, in periferia si vende ad un prezzo via via crescente, sebbene i tempi di compravendita si stiano leggermente allungando.

Nelle zone centrali e di pregio, i tempi medi di compravendita hanno subito un ulteriore incremento, in particolare modo a Roma, Firenze, Milano e Napoli. In tali città registriamo un lieve aumento generalizzato dei prezzi nelle zone di pregio e centrali (se pur con qualche vistosa eccezione, quale Bologna). Il trade off della parte venditrice è evidente: si preferisce aspettare in media più tempo al fine di poter vendere al prezzo desiderato.

Nei grandi centri urbani del Mezzogiorno (Bari, Cagliari, Palermo) si assiste ad una sostanziale stabilità delle quotazioni immobiliari.



Quotazioni minime e massime al metro quadro delle principali città italiane

città	Zona di pregio		Centro		Semicentro		Periferia	
	min	max	min	max	min	max	min	max
Bari	3.000	6.000	3.000	6.000	2.000	3.500	1.500	2.500
Bologna	4.000	4.500	3.000	3.500	2.800	3.300	2.000	2.500
Cagliari	4.500	6.000	4.000	4.500	3.000	3.200	2.500	2.100
Firenze	4.500	7.500	3.000	5.000	2.200	3.300	1.800	2.800
Genova	2.500	4.500	2.800	4.000	2.200	2.500	1.600	2.400
Milano	9.000	12.000	9.000	13.000	5.000	6.000	5.000	4.000
Napoli	5.000	7.200	2.000	5.000	2.500	3.200	1.000	1.800
Palermo	1.600	2.000	1.200	1.500	900	1.200	700	1.000
Roma	6.500	9.500	4.500	7.000	3.500	5.000	2.500	3.500
Torino	2.000	3.500	1.600	3.200	1.200	2.100	1.000	1.500

Fonte: Centro Studi Toscano S.p.A.

NEL 2008 SARÀ PIÙ FACILE ACQUISTARE CASA

Per l'anno in corso si prevedono una frenata nei prezzi e in alcune zone persino una riduzione delle richieste. Gli appartamenti con metratura medio bassa si confermano i più commerciali

ROMA - Secondo l'ufficio studi di Tecnoborsa, nel 2008 il mercato immobiliare italiano raggiungerà una situazione di stabilità delle quotazioni, con tendenze al ribasso, in più città con oscillazioni che vanno da un minimo di -2% a un massimo di +2%. Terranno i tagli medio-piccoli, mentre scenderanno i prezzi di quelli più grandi e dell'usato. Non ci si aspettano cali nelle zone di seconda cintura delle grandi città dove i prezzi sono ancora accessibili e nel Meridione ci si aspetta un ulteriore rallentamento della crescita delle quotazioni. Si continueranno ad allungare i tempi di vendita a causa della crescente difficoltà di incontro tra domanda ed offerta. A soffrire nei prossimi mesi saranno soprattutto coloro che per comprare casa devono ricorrere ad un mutuo che finanzia in modo importante l'acquisto, primi fra tutti i giovani, gli stranieri e le famiglie monoreddito. Incontreranno minori difficoltà gli acquirenti di un immobile di sostituzione o coloro che già dispongono di un discreto capitale iniziale e che si indebitano per importi non elevati.

Il 2008 dovrebbe essere l'anno della flessione, secondo l'Ufficio Studi Gabetti, infatti, dopo un decennio di

ciclo immobiliare positivo, si prevede una diminuzione media dei volumi dell'1% e dei valori del 3,5%. Il calo dovrebbe essere più sensibile nelle città come Milano e Roma dove sono previsti prezzi in calo del 2% e una riduzione delle compravendite dell'8%. Napoli è la città che è cresciuta di più dall'inizio del ciclo immobiliare e, quindi, potrebbe avere un contraccolpo più netto. Per i piccoli Comuni ci dovrebbero essere meno sorprese, in quanto i prezzi sono già contenuti e quindi più abbordabili. Per quanto riguarda le località turistiche, difenderanno meglio il valore quelle meglio collegate e più tutelate da un punto di vista ambientale.



L'analisi delle associazioni di categoria

OGGI CI VOGLIONO 20 ANNI E 4 MESI DI LAVORO PER DIVENTARE PADRONI DI CASA

Adusbef e Federconsumatori hanno preparato la periodica previsione delle spese relative alla casa per il 2008. I costi relativi all'abitazione - secondo la ricerca delle associazioni consumatori - rappresentano un problema per le famiglie italiane; infatti, per l'acquisto di un appartamento di 90 mq nel 2007, in una zona semicentrale di una grande area urbana, si è passati da 15 anni di stipendio necessari nel 2002 a circa 20 anni nel 2007, fino a raggiungere una previsione nel 2008 di 20 anni e 4 mesi.

Secondo uno studio di Edilbox/Cresme i più recenti andamenti del mercato immobiliare italiano sono improntati ad un evidente rallentamento complessivo, dopo dieci anni di crescita delle compravendite e sette anni di incremento dei valori immobiliari.

Per Scenari Immobiliari ci sarà una forte crisi nei piccoli centri e nel mercato dell'usato di basso livello. Le variazioni dei prezzi saranno piuttosto disomogenee, infatti, oscilleranno da un -5% per le fasce usate di bassa qualità a un +5% per quelle di buona qualità. Secondo Ubh alla fine del primo semestre 2007 il numero delle compravendite è sceso del 3,4% rispetto allo stesso semestre 2006. Inoltre, le stime prevedono che a fine 2007 il calo rispetto all'anno



precedente sarà del 7%. Nel 2008 la crescita dei prezzi si dovrebbe arrestare nei piccoli centri e nei capoluoghi di provincia non distanti dalle grandi aree urbane. Ci si aspetta un calo degli immobili di livello basso e mal localizzati, soprattutto nelle periferie e nei semicentri delle grandi città. Inoltre, dovrebbe crescere lo sconto (+13%) e si dovrebbero allungare i tempi di vendita (fino a sei mesi). Viceversa, è attesa una crescita della domanda nei centri urbani medio-piccoli.