



## CONSIDERAZIONI SUL MERCATO IMMOBILIARE

Il ciclo immobiliare è cambiato in molti paesi europei già a partire dalla fine del 2007, per ragioni che cambiano da paese a paese.

La crisi immobiliare che minaccia il vecchio continente, ha provocato lo scoppio della bolla immobiliare in Irlanda, Spagna e Regno Unito, ed è giunta anche in Italia dove però le quotazioni sono scese ma non crollate e dove si può parlare di sopravvalutazione del valore delle case.

Il 2008 in Italia si è chiuso con un saldo negativo delle compravendite (-15% su base annua) ed erogazione di mutui. Le previsioni per quest'anno parlano di 604.000 compravendite entro la fine del 2009, meno delle 686.587 transazioni dello scorso anno e delle 809 mila effettuate nel 2007 secondo l'Agenzia del Territorio.

Le previsioni parlano di un calo dei prezzi che a fine anno potrebbero perdere tra l'8% e il 10% su scala nazionale, mentre lo scorso anno il prezzo delle abitazioni è sceso del 2%. Per molti i prezzi dovrebbero stabilizzarsi a partire dal 2010, tuttavia come idealista non possiamo fare a meno di rilevare una forbice sempre più ampia tra prezzo e redditi medi. Proprio in un recente studio abbiamo rilevato come a Milano sia pressoché impossibile comprare casa (bilocale 65 m<sup>2</sup> circa) al reddito calcolato dall'organizzazione per la cooperazione e lo sviluppo economico (OCSE), pari a meno di 16 mila euro netti l'anno (1.300 euro al mese). Un'estremizzazione che però fa emergere il problema in maniera inequivocabile. Così solare da sembrare banale.

In realtà i prezzi delle case in Italia sono più che raddoppiati nell'ultimo decennio a fronte di un potere di acquisto fermo al '93. Ragioni che inducono a pensare che la ripresa non sarà rapida e che per invertire la tendenza i prezzi dovranno scendere in maniera più marcata.