



## LE PREFERENZE DEGLI ITALIANI

In base ai dati raccolti nei primi 3 mesi del 2009 (dal 1/1/09 al 31/03/09) il mercato immobiliare italiano registra una diminuzione dei prezzi.

Sotto il profilo delle quotazioni, il mercato residenziale registra un calo dei prezzi sia nei centri cittadini sia nelle zone semicentrali e periferiche, pari al 7–8% circa a livello nazionale.

Il dato più significativo del trimestre è dato da una leggera diminuzione dei tempi medi di vendita (poco meno di 6 mesi rispetto agli oltre 6 mesi dell'ultimo trimestre dell'anno precedente), effetto della diminuzione delle quotazioni immobiliari.

Nel 2002, gli italiani prediligevano i cosiddetti tagli piccoli, cioè fino a 65 mq, in quanto il 40% delle abitazioni compravendute era appartenente a questa tipologia, mentre il 35% degli italiani optava per il trilocale, il tipico taglio medio, la cui metrature è compresa tra i 65 e i 120 mq.

Il 25% delle preferenze, infine, era rivolta alle abitazioni di ampia metratura, cioè oltre i 125 mq.

Era evidente un'equa distribuzione della domanda tra le tipologie di metratura disponibili.

Il "taglio medio"(compreso tra 65 mq e 120mq). Questa tipologia rappresenta l'oggetto dei desideri degli italiani: rispetto all'analisi del 2002 ha subito un incremento del 17%, arrivando ad assorbire ben il 52% delle compravendite e immobiliari. Tra questi, il 61% è costituito da abitazioni inferiori ai 100 mq. Ciò è ovviamente avvenuto a discapito degli altri 2 tagli principali: il taglio grande ha subito un calo del 7% mentre il taglio piccolo del 10%.

Le grandi metrature (oltre 125 mq). Rappresentano il 18% degli acquisti degli italiani e hanno subito un calo del 7% rispetto al 2002. Questo dato conferma che in Italia la ricchezza si è concentrata, in questi ultimi anni, a discapito della classe media, che vede di molto diminuito il proprio potere d'acquisto e non può più permettersi di acquistare appartamenti di grandi dimensioni, soprattutto nei capoluoghi di provincia.

I monocalci e i bilocali (fino a 65 mq). Questa tipologia di abitazione è tipicamente acquistata per investimento, oppure da single o giovani coppie. Il "taglio piccolo" ha registrato un crollo del 10% rispetto al 2002, rappresentando nel 2009 il 30% dell'offerta complessiva.

Sotto il profilo dell'offerta, si rileva che coloro che negli anni scorsi hanno investito nel mattone oggi sono poco propensi al disinvestimento, poiché in questo contesto di crisi finanziaria gli immobili rappresentano

uno degli investimenti più sicuri.

Sotto il profilo della domanda, il calo è da attribuire a rilevanti mutamenti sociali subiti negli ultimi anni in Italia. Evidenziamo quindi il diffondersi del cosiddetto “precariato” per i giovani, che li induce a comprare casa ad un'età superiore rispetto a pochi anni fa, quando le esigenze personali difficilmente si conciliano con un'abitazioni di dimensioni così ridotte.

Inoltre il precariato fa sì che i giovani italiani, se optano per “uscire” dalla casa paterna, non possiedono le garanzie personali tali da accendere un mutuo e, di conseguenza, sono indotti nella maggioranza dei casi a scegliere un contratto d'affitto.