



MERCATO IMMOBILIARE PRIMO TRIMESTRE 2009

Il mercato immobiliare italiano non smette di frenare nei primi 3 mesi del 2009 ad eccezione di Roma e Milano che tengono, con valori positivi tanto per la domanda quanto per gli immobili, grazie alle forti richieste di bilo e trilocali in città che, insieme, rappresentano oltre il 60% del mercato.

I valori dell'Indice REplat nazionale sottolineano, tra gennaio e marzo, un calo dell'offerta del 6,96% che a fine trimestre si è attestata sul +3,59% (a inizio anno era a +10,55%).

Per ritrovare un'offerta così bassa bisogna risalire al 2007 quando nel mese di aprile fece segnare +2,95% e +3,51% a dicembre. Scende anche la domanda che da gennaio a marzo perde il -2,15%.

Tra le maggiori cause di questa situazione, gli operatori spesso segnalano da una parte l'assenza di proposte di acquisto a causa di prezzi di offerta ritenuti troppo elevati, e dall'altra la presenza di proposte di acquisto a prezzi ritenuti troppo bassi dal venditore. Dunque, il problema è che in Italia domanda e offerta non s'incontrano sul prezzo.

La consistente contrazione delle compravendite avvenuta nel corso del 2008 non è infatti corrisposta a un'altrettanto robusta discesa dei prezzi, come è avvenuto in altri Paesi, a cominciare dagli Stati Uniti.

Il prezzo sarà quindi la variabile fondamentale del mercato immobiliare, un settore alla ricerca del prezzo congruo in grado di soddisfare sia la

domanda che l'offerta per ridare così impulso alle compravendite.

Ed è per questo che REplat ha elaborato, per la prima volta nel nostro Paese, la media dei prezzi per zona che aiuterà l'agente immobiliare e il venditore a rilanciare le compravendite grazie al corretto piazzamento degli immobili sul mercato.

La rilevazione è stata effettuata con il Valutometro, lo strumento che calcola il prezzo di mercato più probabile degli immobili condivisi presenti in piattaforma in una data zona analizzando, nel raggio di 1.000 metri dall'indirizzo scelto, la media dei prezzi dell'offerta e quella dei prezzi della domanda per la tipologia dell'immobile prescelto.

Da gennaio a oggi, pur perdendo rispettivamente il 10,48% e il 10,96%, la domanda e l'offerta registrate in base all'attività delle agenzie milanesi che utilizzano REplat continuano a mantenersi positive, permettendo di tenere anche al mercato della provincia e, in parte, a quello di tutta la regione, che però da febbraio ha visto il segno negativo davanti alla domanda.