



## IN RIBASSO LE QUOTAZIONI DEGLI IMMOBILI

In Italia, come altrove, si accusano i colpi della crisi finanziaria e calano i prezzi delle case.

Secondo un'analisi basata sull'osservazione di più di 3.000.000 immobili, nel 2009 i prezzi del mercato immobiliare italiano sono scesi, superando in alcuni casi anche il 40%: si tratta naturalmente di occasioni da valutare singolarmente, ma che sono indicative del momento attuale di mercato.

Significativa è l'inversione di tendenza della discesa dei prezzi degli appartamenti rilevata che registra nel mese di marzo una flessione più marcata in città rispetto alle aree suburbane.

La diminuzione dei prezzi del mercato immobiliare rilevata negli ultimi mesi risulta comunque inferiore e meno soggetta a crolli repentini rispetto al mercato azionario: per questo l'investimento immobiliare risulta essere ancora quello migliore nel lungo periodo e ritenuto più conveniente da molti.

Variazioni % nominali dei prezzi di vendita di abitazioni libere usate  
(marzo2009 – marzo2008)

TORINO -6,9  
MILANO -5,2  
GENOVA -6,8  
VERONA -5,5  
PADOVA -7,7  
VENEZIA -4,0  
TRIESTE -4,3  
BOLOGNA -8,0  
FIRENZE -6,3  
ROMA -4,2  
NAPOLI -9,0  
BARI -7,5  
CATANIA -5,0  
MESSINA -7,0  
PALERMO -8,3

Confrontando il primo trimestre del 2009 con lo stesso periodo del 2008 si rilevano prezzi in calo in tutte le grandi città, resistono solo i centri storici di Milano e Roma dove i valori hanno mantenuto una certa stabilità

e le compravendite si chiudono a prezzi simili a quelli di inizio 2008.

Sul fronte prezzi in questi primi tre mesi del 2009 non ci sono quindi forti variazioni negative da segnalare, resta l'analisi sul raffronto gennaio 2008 – marzo 2009 che indica una flessione circa del 10% nominale medio per le abitazioni vecchie da ristrutturare e del 5,5% nominale medio per le abitazioni nuove o ristrutturate, affermano gli operatori.

Se il ciclo negativo della domanda si farà più forte, questo indurrà sempre più venditori a ridurre il prezzo o a ritirare dal mercato il prodotto in attesa di tempi migliori.

In sostanza, si potrebbe assistere a due scenari differenti: una riduzione dell'offerta oppure, più probabile, una riduzione dei prezzi.

Ad oggi, dopo aver certificato che la discesa dei valori nel 2008 è stata dell'8,8%, riteniamo che non sia azzardato attendersi ancora una riduzione, ma non superiore a 9 punti percentuali nominali.

La domanda che oggi si muove meglio è quella "liquida" oggi il mercato cittadino è fortemente caratterizzato da acquirenti con una sana e robusta base di liquidità, che sono intenzionati ad acquistare senza dover ricorrere a forti richieste di finanziamento.

Quantificando in termini percentuali si può stimare che la domanda dei compratori "liquidi" oggi copre più del 50% del totale; i dati definitivi del 2008 hanno infatti fatto segnare un deciso decremento delle compravendite effettuate con l'ausilio di un mutuo, (-27,0%) a cui si aggiunge la diminuzione del capitale complessivo erogato che è stata di circa il 28,0%.

Un'ulteriore conferma sulla crescita di questa tipologia di domanda arriva dagli "investitori di ritorno" dai mercati finanziari, sempre più alto è il numero di coloro che decidono di reinvestire parte dei loro risparmi nell'acquisto di un immobile (+2% solo negli ultimi 12 mesi) sia abitativo che non.

Il tasso di crescita della domanda da investimento è tornato vicino alle cifre doppie dei primi anni '90 (+8,5%), spinto anche dalle possibilità di poter trattare maggiormente sui prezzi di vendita.

La dicotomia del mercato: in un quadro di ridimensionamento generale, nelle grandi città il mercato è più vivace.

Si confermano le tendenze rilevate a fine 2008: nelle grandi città la domanda ha rallentato ma in misura minore rispetto ai comuni della provincia; cresce la difficoltà ad acquistare delle famiglie meno liquide, si alza la barriera del merito creditizio ed è in forte diminuzione della domanda dei lavoratori stranieri.