

Radiografia del mercato 2008 e previsioni per il 2009 di Tecnocasa

Immobili, prezzi in discesa

Case in saldo e valori fino a -5% nelle città

DI CARLO ARCARI

Mattone 2009: prezzi in calo e appartamenti in saldo. Alla crisi dei consumi da sempre i commercianti rispondono con i saldi. Anche gli immobili si allineano a questa politica e fino a fine febbraio almeno saranno molti i venditori di case ad esporre cartelli che annunciano sconti anche del 50% sui prezzi di mercato. L'iniziativa che è stata inaugurata l'anno scorso e ripetuta quest'anno dal network immobiliare Remax (300 immobili «saldati» tra Lombardia e Piemonte) è la prova evidente della tendenza al ribasso che caratterizza il mercato del mattone, un fenomeno visibile soprattutto nelle grandi città del Nord, ma che investe tutto il Paese con punte massime che nel 2009 toccheranno il -5% in grandi città quali Genova, Bologna e Verona.

Secondo le previsioni dell'Ufficio studi di Tecnocasa il 2008 poteva anche chiudere peggio se non ci fosse stata la piccola corsa al mattone nella seconda parte del 2008, a ridosso dell'estate, quando la fuga dal mercato finanziario ha provocato un aumento della domanda di immobili per investimento. Tecnocasa prevede che a livello nazionale nel 2009 si imporrà una riduzione media dei prezzi che oscillerà da -4% a -1% con un calo nelle metropoli

compreso tra -4% e -2%. La tendenza al ribasso è attesa nell'intera penisola: dal -3% di Torino al -4% di Roma e Palermo, con le eccezioni di Aosta, Alessandria, Vercelli, Como, Pescara, Taranto e Perugia dove non sono in vista variazioni di sorta

A Milano e provincia l'anno scorso si è registrato un ribasso medio dei prezzi pari a -2,1%. E' quanto rileva l'analisi condotta dall'Ufficio studi di idealista.it sulla base di un campione ridotto di 2.396 immobili in vendita. Se un anno fa comprare casa nella

capitale lombarda costava in media 3.604 euro al metro quadro (in centro non si è mai scesi sotto quota 6mila), a dicembre 2008 il prezzo è sceso a 3.529 euro. A soffrire sono i quartieri periferici, come Corvetto-Rogoredo dove il taglio dei prezzi è stato del -8% e Comasina-Bicocca, (-7,4%). I quartieri dove invece i prezzi delle case si sono difesi meglio sono stati Città Studi (+3,6%) e Porta Vittoria (+3,1%). Calo generalizzato anche in provincia dove i tagli più vistosi su base trimestrale si sono osservati a Rho (-5,1%), Cinisello Balsamo, (-3,5%), Legnano (-3,3%) e Pioltello (-3%). In assoluta controtendenza, secondo questa indagine, Monza che si conferma il comune più caro del Nord Milano. Nel capoluogo della Brianza, infatti, i prezzi delle case lo scorso anno sarebbero cresciuti del +7,1% raggiungendo la media

di 2.733 euro al metro quadro.

Tecnocasa avverte che i ribassi nel 2009 saranno più forti per gli immobili usati rispetto a quelli nuovi dove i costruttori sono restii a ritoccare i prezzi. Soprattutto in periferia dove si concentrano gli immobili di minor pregio e dove si è costruito di più creando un surplus di offerta. Sono esclusi però i quartieri riqualificati di recente e quelli dove gli interventi sono in corso o sono previsti.

Le difficoltà maggiori saranno più visibili nel segmento di mercato della prima casa dove il compratore quasi sempre deve ricorrere al mutuo. Anche per coloro che devono realizzare un acquisto di sostituzione non sarà semplice vendere il

proprio immobile velocemente. Per il 2009 infatti si prevede che si manterrà un atteggiamento selettivo e prudentiale da parte delle banche nella concessione dei mutui e la media dei tassi italiani che nei primi 9 mesi del 2008 è stata superiore di oltre 1,2 punti percentuali rispetto a quella dell'area euro non scenderà. «Molti acquirenti non otterranno il mutuo oppure potranno contare su un finanziamento più ridotto», ha sottolineato l'Ufficio Studi di Tecnocasa, «questi fattori comporteranno trattative più serrate sui prezzi richiesti dai venditori i quali iniziano, però, a capire che il mercato immobiliare ha ormai imboccato una nuova direzione».

