



Compravendite in aumento nel 2011

Mercato immobiliare debole nel quarto trimestre del 2010, ma c'è ottimismo sulle prospettive del medio periodo

ROSARIO MONTALTO

ROMA. Mercato immobiliare debole nel quarto trimestre del 2010, con un calo su base annua delle compravendite intermedie dalle agenzie e più diffuse indicazioni di flessione dei prezzi. Le attese a breve degli agenti sulle condizioni del mercato mostrano un peggioramento, mentre prosegue, pur attenuandosi, l'ottimismo sulle prospettive di medio periodo del mercato nazionale. È, in sintesi, il risultato del sondaggio congiunturale condotto dalla Banca d'Italia, insieme con Tecnoborsa, sul mercato delle abitazioni in Italia.

Per quanto riguarda i prezzi delle abitazioni, negli ultimi tre mesi del 2010 la quota di agenti che ha segnalato una diminuzione dei prezzi è aumentata, per la prima volta dall'inizio delle rilevazioni nel 2009, salendo al 40% (31,6 nella precedente indagine).

LE VALUTAZIONI NEGATIVE. L'aumento delle valutazioni negative è stato particolarmente pronunciato e diffuso nelle regioni del Nord, mentre nel resto del Paese ha interessato, in misura assai più contenuta, unicamente le aree urbane.

Rispetto allo stesso trimestre del 2009, la quota di agenzie che hanno venduto almeno un immobile si è ridotta di circa il 10% e anche il numero complessivo delle compravendite intermedie ha segnato un calo di circa il 3%. Il saldo tra risposte di aumento e diminuzione congiunturale delle giacenze di incarichi a vendere è rimasto positivo, pur riducendosi leggermente (a 16,6% dal 19% nella precedente rilevazione).

I NUOVI INCARICHI. Per i nuovi incarichi il saldo rimane positivo e sostanzialmente stabile (15,7%); la dinamica rimane più sostenuta nelle regioni del Sud, in particolare nelle aree non urbane.

Mercato immobiliare in affanno nel 2010 non soltanto per le abitazioni, ma anche per il settore commerciale. Le transazioni sono scese del 9% per gli immobili a uso ufficio, dell'8,4% per i negozi e dell'8% per i capannoni industriali. A fronte di un calo delle compravendite del 2% delle case a uso abitativo. **LE VALUTAZIONI S'ABBASSANO.** E accanto a questi numeri si accompagna anche un abbassamento dei prezzi sul mercato, con una diminuzione del 6,6% per gli uffici, del 6,3% per i capannoni e del 6% per i negozi. A segnalarlo è la Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (Fiaip) nell'Osservatorio immobiliare nazionale - settore urbano. **L'OCCASIONE PER CHIUDERE UN BUON**

AFFARE. Una vera e propria inversione di tendenza che potrebbe giocare a favore di chi ha possibilità di concludere qualche buon affare e continua a credere nel mattone in questi tempi di crisi dell'economia.

Stesso andamento si registra per gli affitti. L'analisi degli agenti immobiliari mette in evidenza, infatti, un marcato rallentamento dei prezzi per il settore commerciale in una forbice tra il -4 e -4,8% rispetto agli appartamenti residenziali che scendono del 2% circa.

LOCAZIONI DEI NEGOZI GIU'. In particolare, poi, le locazioni dei negozi calano del 3,95%. Sono positive le previsioni per il 2011 sul mercato immobiliare milanese: prezzi e offerta sostanzialmente stabili, domanda e numero di compravendite in lieve aumento. Lo rende noto Re/Max Italia, parte di un network di franchising immobiliare internazionale, secondo

cui il mercato immobiliare di Milano è rimasto stabile nell'ultimo quadrimestre.

«In Italia, per tradizione e cultura - ha spiegato Dario Castiglia, Presidente di Re/Max Italia - il mattone continua e continuerà ad essere considerato il miglior investimento, caposaldo e fondamento del risparmio familiare». Non altrettanto rosea la situazione Oltreoceano. **LA SITUAZIONE ALL'ESTERO.** Secondo i dati raccolti da Re/Max in differenti aree metropolitane, i prezzi restano stabili, ma le transazioni sono in caduta di oltre il 30% rispetto al 2009. Un calo che preoccupa - come avevano già annunciato il Time e il New York Times - sebbene indubbiamente influenzato dalla fine degli incentivi federali della Tax Credit.

I SINGLE PREFERISCONO L'ACQUISTO ALL'AFFITTO DELLA CASA. A Milano, invece, così come nel resto d'Italia, l'86% tra i 35 e i 50 anni e il 95% degli over 50 (tra cui il 71% delle coppie e il 100% delle famiglie), preferiscono l'acquisto dell'abitazione rispetto all'affitto l'86%. Optano per la locazione il 75% dei giovani tra i 20 e i 35 anni e il 90% dei single, prediligendo in particolare le zone centrali della città. Anche gli over 50 (86%) ricercano il centro, mentre coppie e famiglie di età media sono più disponibili a valutare soluzioni semi-periferiche (57%), a volte più economiche, purché ben servite dai mezzi di trasporto. Dai dati Re/Max emerge, infine, che sono in fase di rivalutazione zone centrali come la Fiera, Ripamonti, Città Studi e Isola, interessate dagli interventi comunali in vista dell'Expo 2015. La periferia più o meno estrema (da Maciachini a Corvetto, fino a Quartoggiaro, Zona Padova e Barona) è, invece, in progressiva svalutazione.

■ Prezzi più bassi

Nello scorso anno (ultimo trimestre) s'è registrata una diminuzione dei prezzi in aumento per la prima volta dall'inizio del 2009: 40 per cento, soprattutto nelle regioni del Nord. Nel resto del Paese, invece, il calo dei prezzi ha interessato, in misura assai più contenuta, unicamente le aree urbane. Ma i nuovi incarichi per vendere un immobile registrano un saldo positivo del 15,7 per cento

