

# Caccia ai trilocali, frena il piccolo taglio

Una ricerca dell'Ufficio studi della Gabetti sottolinea le "difficoltà d'incontro" tra la domanda e l'offerta. Un esempio arriva proprio dalle tre camere e servizi: il numero degli immobili in vendita non basta a soddisfare la forte richiesta

ROSASERRANO

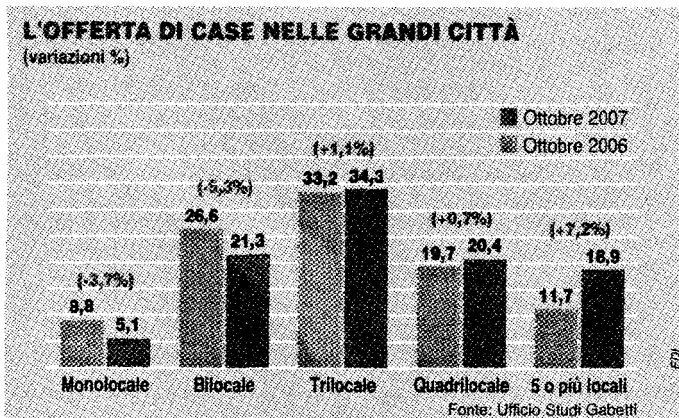
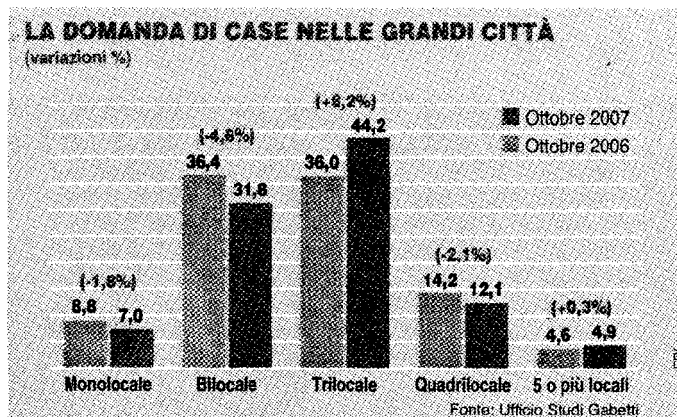
Roma

Si rafforzano le difficoltà d'incontro fra domanda e offerta. Ad un forte incremento della domanda di trilocali, ad esempio, l'offerta risponde con un lieve aumento degli immobili immessi sul mercato, mentre si allarga la forbice fra domanda e offerta di piccoli tagli e aumenta il divario per le grandi superfici. Questi, in estrema sintesi, i risultati di un'elaborazione effettuata dall'ufficio studi della Gabetti per analizzare l'evoluzione della domanda e dell'offerta abitativa nelle grandi città (Bari, Bologna, Firenze, Milano, Napoli, Roma e Torino) fra ottobre 2006 e lo stesso periodo di quest'anno.

Tanto per cominciare, si conferma lo squilibrio fra domanda e offerta per i piccoli tagli che, comunque, sono in frenata. Rispetto ad un complessivo

38,8% di mono e bilocali richiesti, sul mercato era disponibile solo il 26,4% (—12,4%). Nel 2006 il differenziale era risultato del 9,8%. Nel dettaglio, cala sia la domanda di bilocali (dal 36,4% al 31,8%) e dei monocali (dall'8,8% al 7%) che l'offerta: monocali — 3,7%; bilocali — 5,3%. «La contrazione della domanda — spiega Guido Lodigiani, responsabile dell'ufficio studi della Gabetti — è dovuta all'effetto combinato della diminuzione degli investimenti e al minor numero di studenti che si trasferiscono nelle grandi metropoli dopo la nascita delle università decentrate».

All'aumento della domanda di trilocali che passa dal 36% al



44,2%, il mercato risponde con un contenuto incremento degli appartamenti proposti in vendita e più precisamente dal 33,2% al 34,3%. «Il rafforzamento della richiesta di trilocali — spiega Luca Dondi, analista di Nomisma — non deve essere letta solo come opzione autonoma, o al più come riduzione del numero medio di componenti per famiglia, ma anche come scelta obbligata di ridimensionamento delle proprie esigenze abitative da parte degli acquirenti che non sono in grado di fronteggiare gli attuali livelli delle quotazioni immobiliari residenziali».

**Dimezzate in pochi mesi le richieste di acquisto di giovani ed immigrati**

Esistono, naturalmente, alternative per chi cerca metrature più ampie non avendo un budget da "grande città". Spiega Alessandro Ghisolfi, responsabile dell'ufficio studi di Ubh: «La scelta si sposta sui comuni esterni alla metropoli ma che siano, se non capoluogo di provincia, almeno delle cittadine con una qualità della vita di standing medio alto, con servizi e infrastrutture alternative all'offerta metropolitana. La distanza dal luogo di lavoro può toccare i 70 chilometri».

La ricerca della Gabetti evidenzia che nell'ultimo anno è aumentata in modo netto e co-

stante l'offerta di appartamenti di grandi dimensioni (cinque o più locali) che sono rimasti sul mercato da più di un anno, andando a sommare alle nuove proposte. Nel dettaglio, rispetto all'11,7% di grandi tagli proposti lo scorso anno, quest'anno l'offerta si attesta a quota 18,9%. A questo vero e proprio surplus di offerta abitativa, la domanda si mostra interessata solo per il 4,9% (+0,3% rispetto all'ottobre 2006). Per quanto concerne il quadrilocale, cala la domanda (dal 14,2% dell'ottobre 2006 al 12,1% dello stesso periodo di quest'anno), mentre aumenta l'offerta che passa dal 19,7% al 20,4% (+0,7%).

Di particolare interesse risulta la recente analisi che riguarda le domande di case da parte di giovani ed immigrati nelle grandi città realizzate da "Scenari Immobiliari". Lo scorso anno il 18% circa delle compravendite hanno avuto come protagonisti lavoratori immigrati, e il 35% giovani. «Nel terzo trimestre di quest'anno — racconta Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari — la propensione a comprare da parte di questi soggetti si è praticamente dimezzata, toccando il minimo del triennio. Il raffreddamento è dovuto sia all'effetto sul mercato italiano della crisi innescata dai mutui subprime negli Stati Uniti che al forte incremento dei tassi sui finanziamenti a tasso variabile». A suo avviso, nel giro di poche settimane le banche sono diventate più restrittive nelle procedure di concessione di mutuo e, soprattutto, hanno ridotto la percentuale del valore mutuabile.

Per i giovani diventa, quindi, indispensabile il forte contributo dei genitori per l'acquisto della casa. Nel terzo trimestre di quest'anno, la casa media più ricercata è calata di dimensioni e di valore: oggi siamo intorno a 85 mq. per un valore di 160.000 euro. Un anno fa eravamo a 92 mq. per 182.000 euro. L'immobile è quasi sempre situato nei piccoli centri intorno alle aree metropolitane.

Gli Atenei decentrate

La contrazione della domanda dei piccoli tagli ha due cause: il calo degli specifici investimenti e il minor numero di studenti che arrivano nelle grandi città dopo la nascita delle sedi universitarie decentrate



MILANO

**44,2%**

**IL SUCCESSO DELLA "CASA MEDIA"**

E' cresciuta notevolmente la domanda di trilocali, arrivata al 44,2%. L'offerta non è adeguata



ROMA

**31,8%**

**IN CALO BILOCALI E MONOLICALI**

La richiesta di bi e monolocali ha subito una frenata: i primi sono scesi al 31,8%, i secondi al 7%



NAPOLI

**85 mq.**

**L'APPARTAMENTO PREFERITO**

Nel terzo trimestre 2007 è calata la superficie media della richiesta: 85 mq. invece

**I NUMERI**

**Fondi immobiliari oltre le previsioni la crescita in Italia**

**D**al 2001 ad oggi il patrimonio dei fondi immobiliari italiani è aumentato di dieci volte, toccando i 24,2 miliardi di euro (+25% sul 2006). E' la più alta crescita percentuale in Europa in questo arco di tempo ed ha superato tutte le previsioni. Per il 2008 si stima un'ulteriore crescita (11,5%) fino a 27 miliardi: aggiungendo le Siiq (tra i 5 e gli 8 miliardi nel 2008) il risparmio investito in strumenti immobiliari supererà i 32 miliardi di euro.

E' la previsione del presidente di Scenari immobiliari, Mario Breglia, illustrata in occasione della presentazione dell'aggiornamento del Rapporto 2007 sui fondi immobiliari in Italia e all'estero. I fondi immobiliari già quest'anno sono, nell'insieme, i maggiori proprietari privati — ha spiegato Breglia — superando le assicurazioni (23 miliardi di patrimonio) e gli enti previdenziali (15 miliardi). Lo sviluppo dei fondi immobiliari ha portato un generale innalzamento della trasparenza del mercato italiano incentivando anche la presenza di investitori esteri, che negli ultimi cinque anni hanno investito per oltre dieci miliardi di euro.

(r. rap.)

