

MERCATO IMMOBILIARE LE PREVISIONI NEGATIVE DEGLI ESPERTI SUL PRIMO SEMESTRE 2009

La frenata del mattone

Acquisti e vendite sono in calo del 10%

I prezzi delle abitazioni
potrebbero subire
una discesa media che
si aggira intorno al 5%

I maggiori ribassi nei comuni più periferici

AGNESE VIGNA
TORINO

Previsioni ancora negative per il mercato immobiliare, almeno per tutto il primo semestre dell'anno. «Il numero di compravendite dovrebbe scendere del 10% rispetto al primo semestre del 2008», conferma Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari. I cali maggiori? «Nei capoluoghi più piccoli e nei comuni degli hinterland, mentre nelle città maggiori si avrà una leggera ripresa degli scambi. Le quotazioni avranno una discesa media intorno al 5%, ma con una variazione tra -1% in centro e -8% nelle zone periferiche».

Le previsioni per il secondo semestre dell'anno? «La direzione del mercato potrebbe cambiare in meglio, per effetto sia di un possibile miglioramento del circuito finanziario che di schiarite sul versante occupazionale. Comunque questo non significa

un aumento delle quotazioni, ma una stabilizzazione sui valori della primavera 2009».

Concordano con il presidente del centro di ricerche indipendente i maggiori operatori del mercato. Per Guido Lodigiani, dell'ufficio studi Gabetti «proseguirà la flessione dei valori immobiliari e del numero di transazioni. Riteniamo che sul fronte delle compravendite il mercato sia vicino alla stabilizzazione, dopo le contrazioni sensibili registrate in questi ultimi anni, soprattutto nelle grandi città. Più accentuata potrebbe essere la diminuzione delle quotazioni immobiliari, che fino ad ora hanno ceduto poco. Aumenteranno gli sconti richiesti dal mercato per soluzioni di grandi dimensioni, mentre in molti piccoli centri si verificherà un eccesso di nuovo. Prevediamo una diminuzione dei prezzi, in termini nominali del 6%, mentre quella del numero di transazioni dovrebbe attestarsi intorno al 3%».

In Italia il quarto trimestre è stato particolarmente negativo, dopo che nei primi tre gli indicatori erano rimasti piuttosto stabili. «A livello aggregato il mercato chiude con un fatturato di poco inferiore a 122 miliardi di euro,

con un calo del 3,6% rispetto allo scorso anno - puntualizza Breglia -. È il mercato residenziale ad avere avuto, in termini assoluti, la riduzione più significativa. Nel corso del secondo semestre dell'anno, la flessione negli scambi è stata del 20% circa rispetto all'analogo periodo dell'anno precedente. I cali più sensibili, fino al 30%, si sono registrati nei cantieri per le nuove iniziative, soprattutto se posizionate nei comuni degli hinterland metropolitani. Le zone urbane ad avere la discesa maggiore sono le periferie, seguite dalle aree semicentrali. Stabili i valori medi invece nei quartieri centrali.

Il ridimensionamento dei prezzi, in ogni caso, nel nostro

Paese dovrebbe essere più contenuto rispetto a quello di altre nazioni europee. Nel continente i ribassi più significati-

vi sono in Inghilterra (-8%) e Spagna (-10%). «Nella precedente crisi del mercato, nei primi Anni Novanta, le quotazioni persero il 40 per cento medio in due anni», evidenzia Breglia. Le prospettive per il primo semestre di quest'anno sono ancora negative per i Paesi dell'Europa occidentale ed emergono le prime difficoltà anche per gli altri (crisi in Ungheria). Anche a livello continentale si attende un primo trimestre 2009 ancora piuttosto negativo, specialmente per il settore residenziale, mentre dal secondo trimestre (con un'inflazione così bassa e un'economia in leggera ripresa) gli indicatori potrebbero migliorare.

Infine la ripresa dei mercati, conclude Breglia, «è attesa comunque tra il 2010 e il 2011, a seconda dei particolari comparti e delle località».

-8%

l'hinterland

Rappresenta
il calo
percentuale
della
compravendi-
ta di immobili
nelle zone più
periferiche
del nostro
Paese

La discesa dei prezzi

MEDIA ANNUA EURO/MO DEL SETTORE RESIDENZIALE IN ALCUNE CITTÀ ITALIANE E PREVISIONE 2009

■ VARIAZIONE % DIC 2007-DIC 2008
■ PREVISIONE 2009 (%)

Torino

CENTRO	4.800	2,1	0,0
SEMICENTRO	2.900	1,8	+0,1
PERIFERIA	1.500	1,0	-1,0

Genova

CENTRO	1.700	2,2	-1,0
SEMICENTRO	1.200	1,7	-1,0
PERIFERIA	1.100	1,0	-1,0

Firenze

CENTRO	3.700	3,5	+0,2
SEMICENTRO	1.000	2,0	-1,0
PERIFERIA	1.700	1,2	-1,0

Roma

CENTRO	8.700	3,3	-0,5
SEMICENTRO	4.000	2,3	+0,3
PERIFERIA	2.950	1,7	+0,5

Napoli

CENTRO	6.000	3,3	-0,5
SEMICENTRO	3.000	2,3	+0,3
PERIFERIA	2.350	1,7	+0,5

Palermo

CENTRO	1.200	3,2	-2,0
SEMICENTRO	700	2,0	-3,0
PERIFERIA	500	2,0	-5,1

Milano

CENTRO	8.850	2,4	+0,1
SEMICENTRO	4.500	2,0	-1,0
PERIFERIA	3.250	1,5	-3,0

Venezia

CENTRO	7.800	3,3	0,0
SEMICENTRO	4.400	2,3	+0,3
PERIFERIA	2.950	1,7	+0,5

Bologna

CENTRO	5.700	2,7	-1,5
SEMICENTRO	3.750	2,4	-3,0
PERIFERIA	2.800	1,5	-3,5

Bari

CENTRO	3.500	3,2	-2,0
SEMICENTRO	2.000	2,0	-3,0
PERIFERIA	1.000	2,0	-5,1

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI

Fonte: LA STAMPA

