



PREVISIONI IMMOBILIARI 2009

Il mercato immobiliare italiano chiude l'anno 2008 con una contrazione dei prezzi e delle compravendite che ha interessato grandi metropoli, capoluoghi di provincia e comuni dell'hinterland.

Si è di fronte ad una realtà contrassegnata da una maggiore offerta di immobili sul mercato, da una domanda più selettiva e prudente e da un allungamento delle tempistiche di vendita. Nei prossimi mesi la situazione non subirà cambiamenti significativi, sebbene fare delle previsioni diventi sempre più arduo alla luce della situazione macroeconomica del Paese.

Infatti ***il mercato immobiliare si muove con più lentezza perché i potenziali acquirenti sono molto più riflessivi***, incitati in questa direzione anche dalle notizie che riguardano, in generale, l'economia italiana, europea e mondiale.

Nella seconda parte del 2008, a ridosso dell'estate, si è registrato un aumento della domanda di immobili ad uso investimento, causato da una “fuga” dal mercato finanziario: chi aveva il capitale a disposizione non ha avuto remore ad investirlo nel mattone, considerato ancora un investimento sicuro.

Le difficoltà maggiori si riscontrano, e si continueranno a riscontrare, sul segmento della prima casa e cioè su chi deve acquistare l'abitazione per uso diretto e, non avendo sufficiente liquidità, deve ricorrere al mutuo. Anche per coloro che devono realizzare un acquisto di sostituzione non sarà semplice vendere il proprio immobile con velocità. Questo aspetto, che ha caratterizzato il mercato immobiliare del 2008, potrà essere riconfermato anche per il 2009.

Per comprendere le ultime performance del mercato immobiliare è doveroso considerare la situazione esistente sul mercato creditizio. Per il 2009 infatti si prevede ancora un atteggiamento selettivo e prudenziale da parte degli Istituti di Credito nella concessione dei mutui. La mancanza di liquidità e le previsioni per la nostra economia inducono le banche ad un atteggiamento più prudente sia nei confronti della capacità di indebitamento delle persone sia rispetto al valore finanziabile dell'immobile. Ne risentiranno in particolare alcune categorie come gli stranieri, le famiglie monoredito o i lavoratori con contratti a tempo determinato.

Si potranno verificare situazioni in cui coloro che vorranno acquistare la casa non otterranno il mutuo oppure potranno contare su un finanziamento più ridotto. 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 diversa. Per cui chi deve rientrare del capitale dovrà adeguarsi alle nuove quotazioni di mercato ma ci saranno vendori che potranno decidere di non vendere l'immobile, soprattutto se non hanno la necessità di farlo.

Il prezzo, che è stata la variabile chiave del mercato immobiliare nel 2008, lo sarà ancora nel 2009. Il sentimento degli operatori è che i potenziali acquirenti desiderino acquistare ad un prezzo congruo rispetto alla qualità dell'immobile, quindi il rapporto prezzo/qualità sarà fondamentale per vendere l'immobile. Questo aspetto è valido anche per chi è alla ricerca di tipologie rientranti nella cosiddetta fascia “alta”, soprattutto se sono da ristrutturare oppure non pienamente rispondenti alle esigenze del cliente. Pensiamo quindi che l'atteggiamento più prudente verso l'acquisto immobiliare sarà trasversale rispetto alle diverse categorie di acquirenti.

Sicuramente i ribassi dei prezzi saranno più sensibili sulle tipologie usate rispetto a quelle nuove dove i costruttori sono più restii a ritoccare i prezzi verso il basso; non si possono escludere contrazioni su queste tipologie di abitazioni laddove si sia costruito molto e ci sia quindi un surplus di offerta. Si attende una tenuta migliore per le zone centrali rispetto a quelle periferiche (dove spesso si concentrano immobili di qualità più bassa e dove negli ultimi anni si è anche costruito in

abbondanza). Nelle zone centrali infatti la domanda è sempre sostenuta e la bassa offerta, soprattutto per gli immobili di pregio, contribuisce a sostenere il mercato.

I quartieri che hanno subito interventi di riqualificazione potranno registrare una performance migliore, a condizione che le migliori siano tangibili e fruibili così come le aree oggetto di futuri interventi di riqualificazione potranno manifestare una tenuta dei prezzi. ***Le previsioni del gruppo Tecnocasa a livello nazionale indicano una riduzione dei prezzi che oscillano da -4% a -1% con un calo nelle metropoli compreso tra -4% e -2%.***

E' piuttosto difficile, oggi, capire cosa potrà succedere e molto dipenderà da quello che sarà il comportamento degli Istituti di Credito e dall'andamento nei prossimi mesi dell'economia italiana, al momento entrata in recessione tecnica.

Fonte: Ufficio Studi Tecnocasa

Grandi città	Variazione percentuale dei prezzi prevista per il 2009
Bari	Da -4% a -1%
Bologna	Da -5% a -2%
Firenze	Da -4% a -2%
Genova	Da -5% a -3%
Milano	Da -4% a -2%
Napoli	Da -4% a -1%
Palermo	Da -4% a -2%
Roma	Da -4% a -3%
Torino	Da -3% a 0%
Verona	Da -5% a -3%

Hinterland Grandi città	Variazione percentuale dei prezzi prevista per il 2009
Bari	Da -4% a 0%
Bologna	Da -1% a +2%
Firenze	Da -2% a 0%
Genova	Da -7% a -3%
Milano	Da -2% a 0%
Napoli	Da -2% a 0%
Palermo	Da -6% a -3%
Roma	Da -3% a -1%
Torino	Da -3% a 0%
Verona	Da -2% a 0%

Città	Variazione percentuale dei prezzi prevista per il 200
Alessandria	0%
Aosta	0%
Avellino	Da -1% a 0%
Bergamo	Da -5% a -3%
Brescia	Da -3% a 0%
Brindisi	Da -2% a 0%
Cagliari	0%
Catania	Da -4% a 0%
Como	0%
Cosenza	Da -2% a 0%
Ferrara	Da -5% a -3%
Foggia	Da -4% a -2%
Grosseto	Da -4% a -2%

L'Aquila	Da -5% a -3%
Lecce	Da -3% a 0%
Macerata	Da -2% a 0%
Mantova	Da -6% a -3%
Messina	Da -2% a 0%
Modena	Da -3% a 0%
Novara	Da -2% a 0%
Padova	Da -4% a 0%
Parma	Da -4% a -2%
Pavia	Da -4% a -2%
Perugia	0%
Pesaro	Da -5% a -3%
Pescara	0%
Pistoia	Da -5% a -3%
Prato	Da -5% a 0%
Rimini	Da -6% a -3%
Salerno	Da -2% a 0%
Sassari	0%
Savona	Da -3% a -2%
Siracusa	Da -6% a -3%
Taranto	0%
Terni	Da -2% a 0%
Trieste	Da -5% a -2%
Udine	Da -6% a -3%
Vercelli	0%
Vicenza	Da -4% a -2%
Viterbo	Da -5% a -3%

Fonte: Ufficio Studi Tecnocasa