

# La frenata del mattone

## “Acquisti giù del 25%”

Gabetti: a Roma e Milano i ribassi più pesanti, cede tutta l'Italia

**SANDRA RICCIO**  
TORINO

La casa scoppia anche in Italia. Dopo Usa, Gran Bretagna, Irlanda e Spagna l'onda lunga della crisi immobiliare ora sembra aver raggiunto anche il Bel Paese. Lo di-

**Rispetto al 2004  
si è quasi dimezzato  
il numero di italiani  
che vuole comprare**

cono le proiezioni sui primi sei mesi dell'anno da cui risulta un rallentamento delle compravendite sopra al 25% in grandi centri urbani come Milano e Roma. Nel resto del Paese il calo è meno ampio ma viaggia comunque a una velocità a due cifre, vale a dire sopra al 10%.

I numeri arrivano dall'ufficio studi Gabetti che ha un nutrito network di oltre 800 agenzie distribuite capillarmente sul territorio. «L'elemento principale che emerge dalle analisi dei dati sui primi sei mesi del 2008 è proprio quello della forte flessione del volume di compravendite, accompagnata da una leggera diminuzione dei

prezzi delle case», spiega Guido Lodigiani, responsabile dell'Ufficio Studi del gruppo Gabetti. Del resto, la discesa era partita già l'anno scorso con una riduzione degli affari del 4,6% sull'intero anno. Arrivava, però, dopo un anno d'oro, il 2006, che aveva segnato il record assoluto di tutti i tempi con ben 845 mila abitazioni vendute.

Da allora la voglia di casa non è cambiata. Le famiglie frequentano i siti internet a caccia di annunci, passano in agenzia per guardare le nuove offerte ma aspettano prima di fare il grande passo. «Se nel 2006 per un'abitazione in vendita riuscivo a fissare tre appuntamenti al giorno, ora arrivo a raccogliere soltanto tre a settimana. La conseguenza è che i tempi per concludere l'affare si sono allungati fino a sei mesi. Sul mercato ci sono belle case, molto appetibili, ma nessuno fa offerte» racconta Elisabetta dalla sua agenzia, Casa Base Immobiliare di Torino.

Ma cosa è cambiato in questi ultimi mesi? «Come prima cosa, in questo momento le aspettative di chi mette in vendita il proprio immobile spesso sono troppo alte» spiega Lodigiani. Il fatto che i proprietari non adeguino queste attese

a quella che è la proposta di prezzo che arriva da chi è in cerca di casa fa sì che la transazione non vada a buon fine. In pratica nessuno vuole abbassare i prezzi e quindi il disallineamento tra offerta e domanda fa sì che le case restino invendute. In secondo luogo, negli ultimi tempi sul mercato ha influito anche un nuovo atteggiamento degli istituti di credito italiani che dopo la crisi dei subprime sono diventati più severi nel concedere i crediti per l'acquisto delle quattro mura» dice Lodigiani. Le maggiori difficoltà nell'accedere a questi prestiti colpiscono soprattutto le giovani coppie che, in genere, hanno bisogno di comprarsi la prima casa.

Ma non è calato solo il volume degli affari conclusi. Anche le intenzioni di acquisto sono peggiorate. E' quanto emerge dalla rilevazione fatta da Tecnoborsa, che da anni monitorizza le scelte delle famiglie italiane in fatto di case. Dalle indagini condotte risulta che, nei prossimi due anni, soltanto il 5% delle famiglie intende comprare casa. Nel 2006 erano il 5,2% e nel 2004 addirittura il 9,3%. «Il calo nelle intenzioni di acquisto sembra dovuto principalmente alle difficoltà economiche delle famiglie italiane e all'aumento dei tassi di

interesse» dice Tecnoborsa.

**Le famiglie preferiscono  
l'affitto all'acquisto  
perché il canone  
costa molto meno**

Insomma chi voleva comprarsi casa con il mutuo oggi preferisce stare a guardare. «E' più facile che una bella casa venga affittata in una settimana che non venduta in sei mesi. Questo perché la rata del mutuo

ora è più salata dell'affitto» conferma Elisabetta.

Cosa succederà ora? «Molto probabilmente ci sarà un graduale calo dei prezzi» dice Lodigiani. Ci vorrà però un pò di tempo perché questo mercato reagisca lentamente ai cambiamenti. Già oggi è però possibile strappare uno sconto sulla cifra esposta negli annunci. Trattando un pò si arriva anche a un taglio che in media è del 15%. Prima si fermava a un livello compreso tra il 5% e il 10%. «Lo scenario delle vendite non dovrebbe peggiorare nel 2009» dice Lodigiani che vede una stabilizzazione della situazione nei prossimi anni. Almeno fino al 2011 quando partirà la ripresa.

**L'agenzia** «Prima in una giornata fissavamo tre appuntamenti  
Oggi facciamo tre visite a settimana»

**Mutui col contagocce** «Le banche sono diventate più severe nel concedere finanziamenti»

**Prezzi** Per piazzare un appartamento ormai servono anche sei mesi  
«Così si spuntano sconti fino al 15%»

**La ripresa** Gli operatori attendono altri due anni difficili: «Torneremo a crescere soltanto all'inizio del 2011»

## L'Italia in cifre

■ **60 milioni**  
gli immobili in Italia,  
1,08 per abitante

■ Più del **50%**  
sono destinati ad abitazione

■ **21 milioni**  
sono negozi, cantine, stalle  
e stabilimenti

■ **877 mila**  
gli immobili a destinazione speciale  
(industrie, locali commerciali,  
alberghi)

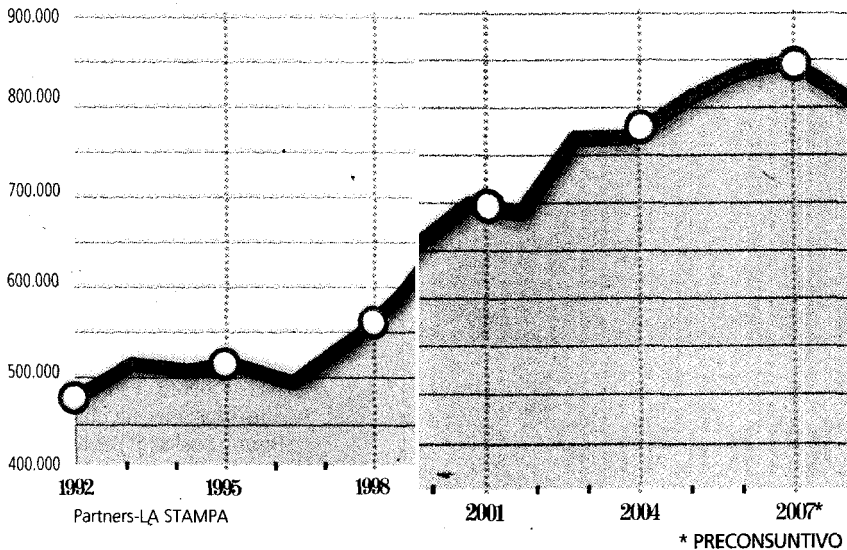
■ **61 mila**  
quelli a destinazione  
particolare:  
per esempio  
le stazioni  
ferroviarie



## Il calo delle compravendite

Numero di compravendite  
di abitazioni

Fonte: ELABORAZIONI NOMISMA  
SU DATI AGENZIA DEL TERRITORIO



## Quanto costano le case

PREZZO MEDIO EURO MQ Fonte: NOMISMA

PREVISIONE 2008 Fonte: TECNOCASA

