

Alloggi, prezzi in calo del 4,1% nelle città

Dopo la frenata, una pausa di riflessione, cui seguirà un lento, limitato riavvio. E' la conclusione del Rapporto immobiliare di Nomisma, che riporta questi dati: dal febbraio 2008 al febbraio 2009 i prezzi delle abitazioni sono scesi del 2,2 %, nei 12 mesi seguenti il calo è stato più accentuato: - 4,1 nelle grandi città, -3,7 % nei centri intermedi. Se queste sono le rilevazioni «sul campo», Nomisma ha avanzato poi la previsione che nel 2010 vi sarà un'ulteriore riduzione ma contenuta (-1,9 %) determinata da un primo semestre negativo e un secondo positivo, per poi invertire la tendenza (+ 1,9 %) nel 2011.

In pratica, l'Italia segue la dinamica di recupero che gli Stati Uniti e la Gran Bretagna stanno anticipando. Nelle grandi città i prezzi continuano a fletter più che nelle piccole e medie località, gli immobili di qualità risentono meno della crisi, i tempi di vendita e di locazione si allungano per ogni tipo di immobile. Quanto alle locazioni, il Rapporto sostiene che «i canoni registrano una riduzione del 4,4 %, si tratta del

secondo anno di flessione che determina una riduzione cumulata del 6,5 % biennale. Pur in presenza di una domanda non calante, ma stabile o perfino in aumento, i canoni si flettono per la grande abbondanza di stock in offerta, elemento che spinge in basso il prezzo dell'affitto. La redditività lorda da locazione rimane invece invariata, mediamente sul 4,9 % lorda».

Per quanto riguarda gli uffici, il prezzo è in calo del 3,3 %, si riducono anche i canoni, perdendo il 4,6 % su base annua. Occorrono in media 7,7 mesi per alienare un ufficio e si applicano sconti del 12,4 % all'atto della compravendita.

Il mercato immobiliare italiano vale 109 miliardi (91 per le abitazioni e 18 per gli immobili non residenziali) contro un dato corrispondente di 154 miliardi del 2007, con una contrazione del valore delle compravendite del 18,1% e una perdita di circa 45 miliardi. In calo anche gli investimenti (-10 miliardi) con una perdita di 200 mila posti di lavoro, 150 mila nelle costruzioni e 50 mila nei servizi immobiliari.

