

I COSTRUTTORI CON QUALITÀ E RISPARMIO ENERGETICO MOVIMENTANO IL MERCATO

di ANTONELLO AMBRUOSI

Nel corso dell'ultimo anno il mercato delle compravendite immobiliari in Italia ha registrato una netta flessione: secondo i dati dell'Agenzia del Territorio i volumi di compravendita sono diminuiti del 14% rispetto all'anno precedente, evidenziando, tuttavia talune differenze a livello territoriale. Il Nord-Italia (che rappresenta il 52% del mercato nazionale) mostra una contrazione di quasi il 15,5%, mentre più contenuta appare la flessione nel Mezzogiorno (con una quota del 28% del mercato nazionale), pari a -10,7 per cento.

Per quanto riguarda i prezzi, dall'ultimo Osservatorio Nomisma sul mercato immobiliare riferito al periodo luglio-dicembre 2008 si evince come per le tredici principali città del paese si rileva per la prima volta dal 1998 una contrazione dei prezzi delle abitazioni (circa 1% rispetto al semestre precedente). Al tempo stesso il tempo medio necessario per vendere un'abitazione è passato da 3,4 mesi del 2004 a 5,8 mesi del 2008, mentre la minore domanda di acquisto di abitazioni si è riflessa in un rallentamento del trend dei finanziamenti delle fa-

miglie per tale scopo. «La stretta creditizia e le oggettive difficoltà di spesa della fascia media e medio bassa della popolazione - conferma l'ufficio studi UBH nel rilevare l'attuale stato di crisi del mercato immobiliare - hanno di fatto ridotto il potere d'acquisto anche nel settore immobiliare. Con lo stipendio medio di oggi si acquistano circa 15 mq in meno rispetto a dieci anni fa, conferma». Uno stallo al quale ha contribuito la fuga dal mercato degli immigrati e delle giovani coppie con una bassa percentuale di liquidità, mentre l'effetto della discesa sui tassi di interesse in realtà viene attenuato dalla politica restrittiva delle banche.

Chi ha rinunciato a comprare nei 12-18 scorsi mesi pare cominci a muoversi per acquistare, dopo essersi conto che difficilmente i prezzi continueranno a scendere. «I primi trenta giorni del 2009 mostrano già timidi segni di ripresa, o comunque di tenuta della domanda, che potrebbero prendere maggiormente forma nella tarda primavera dell'anno. Una stabilizzazione del mercato, su nuovi e più contenuti valori, potrà avvenire nel corso del 2009 (più nei grandi centri urbani che in pro-

vincia)», conclude Alessandro Ghisolfi, direttore dell'ufficio studi UBH.

La maggiore propensione all'acquisto si nota in modo ancora impercettibile negli studi dei notai e negli sportelli degli istituti di credito dedicati ai mutui; è più visibile, invece, nelle agenzie immobiliari e nei cantieri delle (pochi) case in costruzione. Rispetto al (recente) passato ci si avvicina con maggiore attenzione all'immobile. Non solo e non tanto per definire il giusto rapporto prezzo-bene, bensì per saggiare il grado di qualità della casa. L'ubicazione (centro/periferia, ecc.) ha la sua importanza, ma non più delle caratteristiche tecniche dell'immobile. Delle sue capacità di consentire risparmi sui costi energetici, senza comunque rinunce. Dalle ricerche di mercato si può apprendere sia i passi da gigante effettuati negli ultimi anni dal settore edile per rendere la casa più adatta alle nuove esigenze dell'uomo. Con una piacevole scoperta: in Puglia al riguardo sono stati effettuati importanti recuperi rispetto al Nord, per cui oggi non siamo secondi a nessuno. Per gli amanti del settore può essere interessante la visita in un can-

tiere in Modugno (Ba), viale Della Repubblica, dove un costruttore si sta divertendo nella creazione di un complesso residenziale (Le Dimore 2) in grado di sfidare il futuro. A partire dai pannelli solari per la produzione di acqua calda e dall'impianto fotovoltaico condominiale di 8 Kwatt da installare sulla copertura di ogni edificio che è in grado di produrre energia elettrica da vendere all'Enel (il ricavato andrà al condominio). Grande attenzione viene rivolta per combattere l'umidità proveniente da suolo (impermeabilizzazioni), per dotare le pareti esterne di validi "cappotti" e per ridurre i rumori che giungono dall'esterno o si trasmettono da un appartamento all'altro. Tra le tante attenzioni rivolte a beneficio di chi occuperà la casa si fanno notare l'impianto di domotica e antifurto e, in ogni stanza, i bocchettoni ai quali inserire l'aspirapolvere (polvere e rumori finiscono negli scantinati); i balconi, invece, sono attrezzati di barbecue. Tra le mille chicche condominiali non passa inosservata l'"isola ecologica" formata da casonetti per la raccolta differenziata che si tolgono dalla vista finendo nel sottosuolo.

