

MERCATO IN AFFANNO

# Casa, scambi in calo. Comincia l'era "discount"

**Gli sconti possono arrivare sino al 15%. Soffrono prime e seconde fasce nelle città grandi, e le periferie. Prezzi in calo anche per il 2009**

**ROMA.** Per il mattone è tempo di discount: complice un mercato immobiliare in decisa stagnazione, chi ha in programma l'acquisto di una casa nei prossimi mesi potrà contare su un elemento nuovo, lo sconto. Ma non si assisterà a un crollo dei prezzi: seppure le transazioni potranno calare anche del 20%, a quota 650mila, secondo Nomisma i prezzi non scenderanno se non a livello inflazione, del 5%.

«Un mercato rallentato ma non crollato», secondo il presidente di Scenari Immobiliari, Mario Breglia, per il quale però, i ribassi sono maggiori: «Dopo che un appartamento è rimasto sul mercato per mesi, chi vuol vendere deve ridimensionare la richiesta anche del 10-15%». La domanda è indebolita, aggiunge Breglia, e per le nuove costruzioni si assiste a un fenomeno nuovo, lo sconto per invogliare l'acquisto: si offre il box auto, ad esempio, o il secondo bagno, a prezzo stracciato.

Più limitato il margine indicato dal presidente di Nomisma, Gualtiero Tamburini, che parla di prezzi rigidi per l'usato. «Ci potrà essere una crescita nominale zero, una limatura all'ingiù a livello d'inflazione, del 5% - dice

- A soffrire di più saranno le prime e le seconde fasce delle grandi città: qui i costruttori, indebitati con le banche, pur di vendere concedono sconti. Il mercato dell'usato è invece in mano alle famiglie che non sono disposte a vendere perdendoci, quindi restano in attesa di tempi migliori».

Dopo i primi segnali di rallentamento apparsi già nel 2007, quest'anno conferma la frenata, al termine di un trend al rialzo durato oltre 7 anni. Stesso scenario «di trincea anche nel 2009», secondo Nomisma. Chi non può attendere, a fronte di compravendite che si allungano fino a 7-8 mesi nelle grandi città, soprattutto se è proprietario di un immobile di fascia media, è costretto a tagliare il prezzo di circa il 10%. La domanda reale è scesa del 20% rispetto al quarto trimestre 2007, analizza Scenari, e gli sconti servono a intercettare meglio la domanda.

Soffrono gli immobili di fascia media, ma il discount non dovrebbe riguardare la fascia alta e medio-alta, i cui prezzi sono fermi da oltre un anno.

Stagnazione economica, tassi in rialzo: di fatto non vi sono ragioni perché la domanda immobiliare cresca, anche perché le famiglie devono fare i conti con bilanci sempre più in sofferenza. Tuttavia gli esperti concordano sul fatto che non siamo di fronte a una crisi come quella del '93, quando il crollo delle compravendite superò il

60%, o a segnali evidenti di crisi come in Spagna, dove i costruttori si sono molto indebitati con le banche. Sulla debolezza della domanda «pesa il maggiore costo del denaro, acquista solo chi è costretto, e anche l'immobile come bene-rifugio ha perso appeal», dice Filippo Croce, esperto di Tecnoborsa e già presidente del Comitato di vigilanza delle Borse immobiliari. Ma «non c'è nessuna bolla immobiliare, in Italia non ci sono avvisaglie della crisi Usa dei subprime», chiude Croce.

Diversamente da altri Paesi, in Italia resta a livelli fisiologici la percentuale di famiglie in difficoltà con il mutuo costrette a vendere l'immobile. La propensione all'acquisto di un'abitazione nei prossimi 12 mesi è al minimo: 1,8%, i livelli più bassi dell'ultimo ciclo immobiliare (era al 7% a inizio 2000).

«La concorrenza fa sì che sul mercato metropolitano - osserva Breglia - la flessibilità del venditore sia maggiore rispetto ai piccoli centri, dove i prezzi negli ultimi anni hanno raggiunto quelli della città. Con l'ulteriore aggravio del carburante, è meno conveniente l'acquisto nell'hinterland».

«Nessuna bolla immobiliare» anche per il presidente dei costruttori Paolo Buzzetti. All'indubbia fase di stasi, l'Ance risponde puntando sul Piano casa annunciato dal governo, «uno strumento importante per rispondere alla fase di crisi, spingendo economia e occupazione e per favorire le famiglie più deboli nella domanda di casa».

**PAOLA BARBETTI** (Ansa)

