

## Si moltiplicano gli studi e le previsioni sul futuro andamento delle compravendite

# Case: mercato fermo in tutto il 2008 ma dipenderà anche dai tassi dei mutui

di ANTONELLO AMBRUOSI

L'andamento delle vendite di case in gennaio, secondo l'ufficio studi di Tecnoborsa, conferma che nel 2008 il mercato immobiliare italiano raggiungerà una situazione di stabilità delle quotazioni, con tendenze al ribasso in più città con oscillazioni che vanno da un minimo di -2% a un massimo di +2%. Una forbice del 4% che premierà sempre più i tagli medio-piccoli, bivani e al massimo trivani di 70 mq in buone condizioni, e punirà gli appartamenti di oltre 100 mq nei più periferici quartieri dormitori conservati male. Comunque, non si aspettano ulteriori cali nelle zone di seconda cintura delle grandi città dove i prezzi sono ancora accessibili e nel Meridione ci si aspetta un ulteriore rallentamento della crescita delle quotazioni (ma sempre con esclusione degli appartamenti di pregio). Ovunque continueranno ad allungarsi i tempi di vendita a causa della crescente difficoltà di incontro tra domanda ed offerta. A soffrire nei prossimi mesi saranno soprattutto coloro che per comprare casa devono ricorrere ad un mutuo che finanzia in modo importante l'acquisto, primi fra tutti i giovani, gli stranieri e le famiglie monoreddito. Incontreranno minori difficoltà gli acquirenti di un immobile di sostituzione o coloro che già dispongono di un discreto capitale iniziale e che si indebitano per importi non elevati.

È dell'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa il recente studio sul progressivo aumento della correlazione tra l'andamento dei prezzi degli immobili negli ultimi anni e quello dell'Euribor. In un mercato immobiliare, che da due semestri lancia segnali di rallentamento, si è visto che i tassi influiscono negativamente sull'andamento dei prezzi immobiliari in misura maggiore rispetto

al passato. La motivazione principale di ciò è da ricercarsi nella diminuzione del potere d'acquisto degli italiani, costretti a diventare sempre più attenti all'andamento dei tassi sui mutui e agli spread praticati dalle banche prima di accollarsi un mutuo. Secondo gli ultimi dati della Banca d'Italia dal 2000 al 2006 gli stipendi dei lavoratori dipendenti sono cresciuti solo dello 0,96% (mentre le case rincaravano del 7% l'anno). Inoltre, dall'ultima ricerca di Bnl Centro Einaudi risulta che un italiano su due non riesce più a risparmiare.

La maggiore attenzione all'andamento dei tassi di interesse è una delle cause che sta determinando il rallentamento della crescita del mercato immobiliare. Quindi l'allungamento dei tempi di vendita (dovuto alla maggiore riflessione dei potenziali acquirenti verso l'acquisto della casa) e la richiesta di ribassi sempre più ampi sui prezzi inizialmente richiesti dai proprietari in seguito alla riduzione della propria capacità di spesa. A titolo di esempio, un prestito di 150 mila euro in 25 anni erogato nel 2005 a tasso variabile prevedeva una rata di 719 euro, a dicembre 2007 per lo stesso importo la rata è salita a 957 euro. In pratica un aumento del prezzo di vendita di circa 63 mila euro nei 25 anni, di oltre il 40% della somma ottenuta.

Da tutto ciò la conferma che il 2008 dovrebbe essere l'anno della flessione, anche secondo l'Ufficio Studi Gambetti. «Dopo un decennio di ciclo immobiliare positivo si legge nello studio - si prevede una diminuzione media dei volumi dell'1% e dei valori del 3,5%». Il calo dovrebbe essere più sensibile nelle città come Milano e Roma dove sono previsti prezzi in calo del 2% e una riduzione delle compravendite dell'8%. Napoli è la città che è cresciuta di più dall'inizio del ciclo immobiliare e, quindi, potrebbe avere un contraccolpo più netto. Per i pic-

coli Comuni ci dovrebbero essere meno sorprese, in quanto i prezzi sono più bassi e quindi più abbordabili.

Adusbef e Federconsumatori, intanto, hanno preparato la periodica previsione delle spese relative alla casa per il 2008. I costi relativi all'abitazione - secondo la ricerca delle associazioni consumatori - rappresentano un problema per le famiglie italiane; infatti, per l'acquisto di un appartamento di 90 mq nel 2007, in una zona semicentrale di una grande area urbana, si è passati da 15 anni di stipendio necessari nel 2002 a circa 20 anni nel 2007, fino a raggiungere una previsione nel 2008 di 20 anni e 4 mesi.

Anche secondo uno studio di Edilbox/Cresme i più recenti andamenti del mercato immobiliare italiano sono improntati ad un rallentamento, dopo dieci anni di crescita delle compravendite e sette anni di incremento dei valori immobiliari. «I segnali di un rallentamento del mercato italiano erano presenti già a partire dal 2003 con un azzeramento della crescita delle compravendite e una riduzione nei tassi di incremento dei prezzi. I due anni successivi - si legge nello studio - hanno visto l'incremento delle compravendite (+5,7% nel 2004 e +3,7% nel 2005) e prezzi in crescita ma con vigore decrescente (+3,0% nel 2003, +2,1% nel 2004, +1,9% nel 2005). Secondo le stime del Cresme (con valori che sembrano più bassi di quelli reali), il mercato immobiliare ha tenuto anche nel 2006 con un ulteriore incremento delle compravendite (+1,2%) e con un incremento limitato dei valori immobiliari (+1,6%). Per Scenari Immobiliari, in particolare, ci sarà una forte crisi nei piccoli centri e nel mercato dell'usato di basso livello. Le variazioni dei prezzi saranno piuttosto disomogenee, infatti, oscilleranno da un -5% per le fasce usate di bassa qualità a un +5% per quelle di buona qualità.

