

Le previsioni

Le stime del centro studi Gabetti: valori in calo del 6%, rallenta il business nelle grandi città

# In frenata il mercato delle case nel 2009 giù prezzi e acquisti

LUCA IEZZI

ROMA — Continuerà anche nel 2009 il periodo terribile del mercato immobiliare italiano. Secondo le stime di uno dei principali operatori del settore, Gabetti, il prezzo medio degli immobili è destinato a cedere circa il 6%, perché «fino ad ora ha perso poco», spiega Guido Lodigiani, direttore dell'ufficio studi. Finora la crisi si era materializzata soprattutto in una riduzione delle compravendite. Il crollo delle vendite sembra potersi arrestare, anche se il 2009 si chiuderà comunque in negativo con un -3% dei passaggi di proprietà: «il mercato delle compravendite, si stabilizzerà dopo le forti contrazioni subite negli scorsi anni, soprattutto nelle

grandi città» affermano i tecnici della società,

Oltre a queste stime, Gabetti anticipa alcuni dei fenomeni che animeranno il mercato il prossimo anno: sconti per le grandi metrature, problemi di abbondanza di nuove case nei centri più piccoli e l'incremento del numero delle case in affitto. Lo studio presenta anche una divisione in base alle dimensioni della città che mostra come i centri medi e piccoli soffriranno di più il calo delle vendite e la città medie avranno invece un calo minore del prezzo.

Analizzando la due maggiori città italiane, si vede che la situazione è simile ma con indicatori invertiti: Milano terrà meglio sul versante prezzi, flessione del 5% contro il -6% delle transazioni, mentre a Roma si dovrebbe av-

vertire meno il calo delle vendite con un -2% rispetto alla media nazionale del -3%.

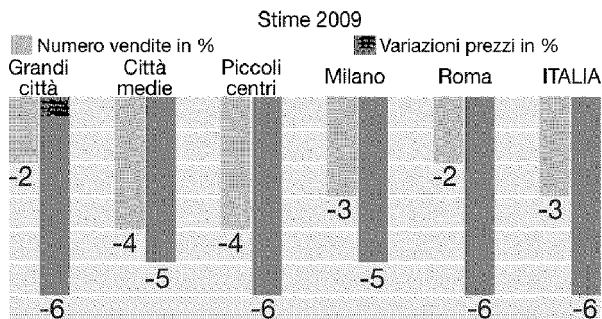
Si conferma dunque per il prossimo anno un mercato più favorevole a chi acquista casa rispetto a chi la vende, aiutano anche i tassi dei mutui: ieri l'Euribor ha segnato un nuovo record negativo. Il tasso a tre mesi, riferimento che le banche utilizzano per gran parte dei mutui a tasso variabile, è arrivato al 2,928% il livello più basso dal 29 maggio 2006. Crolla ai minimi dal 2004 anche l'altro tasso interbancario, il Libor, ora all'1,44% per i prestiti a tre mesi.

Si tratta però di un sollievo dopo anni di continui rincari. Federconsumatori ha calcolato che dal 2001 ad oggi i costi relativi all'abitazione sono lievitati del 35% (da

730,55 del 2001 a 989,40 del 2008) per chi ha comprato casa. L'aumento delle rate dei mutui a tasso variabile è stato mediamente di 200 euro al mese e ha coinvolto oltre 3 milioni di famiglie. Consistenti rincari, poi, hanno interessato soprattutto le bollette energetiche: +54% per il riscaldamento e +40% per il gas. Si aggiungono i costi di manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, +189%.

Ancora peggio è andata a chi è in affitto: +79%, passando da un costo mensile di 610 euro nel 2001 a 1.090 Euro del 2008. Decollate anche le spese di condominio, aumentate del 74%, e quelle per il riscaldamento, luce e gas (aumentate rispettivamente del 54%, 64% e 40%). In totale per i locatari i costi mensili nel 2008 sono stati pari a 368,40 euro, ben il 54% in più rispetto al 2001 si fermavano a 238,65 euro al mese.

## La frenata del mercato immobiliare



Fonte: Gabetti

**Gli esperti: "Fino ad ora il settore immobiliare aveva sentito poco la grande crisi"**

