

IMMOBILI A due anni dallo scoppio della crisi dei mutui subprime, in Italia i prezzi delle case sono scesi del 10-15% in città e del 20% nell'hinterland. Attese di ripresa della domanda a marzo, grazie alla congiuntura e allo scudo

Quanto ha perso la tua casa

di **Teresa Campo**

A chi deve comprare i prezzi delle case forse sembrano sempre altissimi, inarrivabili. Eppure, a due anni dall'inizio della frenata del mattone, partita proprio nell'estate 2007 con lo scoppio della crisi dei mutui subprime in America, il consuntivo parla di un calo delle quotazioni in Italia vicino al 15%, anche al 20% se, oltre alle grandi città, si considera la provincia, ma soprattutto l'hinterland metropolitano. Proprio questo risulta il più sofferto, doppiamente colpito, oltre che dalla crisi immobiliare, anche da quella economica, che ha impoverito i potenziali acquirenti lasciandoli talvolta senza lavoro, o comunque rendendo più difficile per tutti il ricorso ai finanziamenti bancari.

Non a caso sono proprio queste le zone dove, al contrario, gli affitti si sono apprezzati, unica alternativa per chi non può più accedere all'acquisto. In ogni caso basta scorrere le tabelle con le quotazioni nelle grandi città per vedere che il calo dei prezzi ha colpito un po' ovunque, più moderatamente nelle zone centrali o di pregio, con maggior forza nel semicentro e nelle periferie. Non solo, ma a ribadire che le zone più colpite dal ribasso sono quelle più popolari sono i dati di Torino e Napoli, le uniche tra le grandi città che, proprio a causa delle forte componenti operaie, hanno visto flessioni a due cifre anche nelle zo-

ne centrali. Molta crisi anche nel segmento nuove costruzioni, almeno per quanto riguarda i complessi fuori città, spesso rimasti invenduti o ceduti a prezzo di saldo.

All'interno delle grandi città comunque, a dispetto del calo delle quotazioni, spesso anche nel semicentro i prezzi continuano a viaggiare intorno ai 5 mila euro al metro quadrato (Milano, Roma, Napoli, Venezia, Firenze), mentre in periferia solo a Bologna, Firenze e Venezia si superano i 3 mila euro al metro quadrato. Cifre appunto sempre alte ma che, per un appartamento medio tra 80 e 100 metri quadrati, corrispondono a una flessione del prezzo di alcune decine di migliaia di euro. Per fare un esempio 40 mila euro per un trilocale nel semicentro di Roma, 25 mila per un bilocale a Milano nelle zone universitarie, 10-15 mila per uno nella periferia bolognese. Naturalmente ogni appartamento fa storia a sé, perché è sempre possibile trovare il compratore disposto a pagare di più. Ma l'importante è che la flessione è diventata percettibile, tantopiù che il venditore spesso tende a sopravvalutare il proprio appartamento, specie se l'ha comprato negli ultimi anni quando i prezzi ancora lievitavano da un giorno con l'altro.

Eppure la discesa ancora non è finita, nel senso che secondo gli esperti i prezzi sono destinati a cedere almeno un altro 10% nell'arco di uno o due anni, arrivando a quel

20-25% di flessione complessiva pronosticato dal Fondo monetario internazionale, presupponendo una debolezza del mercato almeno fino all'inizio del 2011. A mitigare l'effetto del ribasso provvederà però l'inflazione, che farà sì che, almeno in termini nominali, i prezzi cederanno un po' meno.

Buone invece le previsioni sul fronte delle compravendite. Rotta la resistenza delle 800 mila vendite all'anno, e anche quella delle 700 mila con serie minacce, per fine 2009, di infrangere anche quota 600 mila, dalla primavera del 2009 il trend dovrebbe però tornare a rafforzarsi. E per diverse ragioni. Intanto un minimo di ripresa economica e del settore del credito. Una mano dovrebbe arrivare poi anche dalla statistica, visto che in 25 anni è la prima volta che si assiste a tre anni consecutivi di ribasso delle transazioni, abbastanza da rendere improbabile che si arrivi a un quarto anno, tanto più che il numero di case esistenti è in continua ascesa. Infine a sostenere il mercato dovrebbe provvedere anche lo scudo fiscale, che farà arrivare in Italia un flusso di denaro che nel 2010, come avvenuto nell'edizione del 2001, non potrà non riversarsi, almeno in parte, nel mercato del mattone, e non solo di pregio, visto che i più redditizi sono spesso i bilocali e trilocali nelle grandi città.

Unica incognita restano gli effetti del piano casa: si parla di nuove costruzioni a basso costo, mutui e affitti agevolati per i giovani. Me per ora tutto è ancora sulla carta. (riproduzione riservata)

LA FRENATA DEI PREZZI NEI DUE ANNI DI CRISI

Quotazioni medie di vendita di abitazioni libere, nuove in euro al mq. e relativa variazione % rispetto a settembre 2007

	PREGIO			CENTRO			SEMICENTRO			PERIFERIA		
	2009	2007	Variaz.	2009	2007	Variaz.	2009	2007	Variaz.	2009	2007	Variaz.
◆ TORINO	5.000	5.400	-8,5%	4.000	4.300	-10,0%	2.600	2.800	-10,3%	1.950	2.200	-18,8%
◆ MILANO	11.000	11.900	-7,5%	6.500	7.000	-7,7%	3.800	4.100	-11,6%	2.800	3.000	-11,5%
◆ GENOVA	6.000	6.500	-5,2%	4.000	4.300	-11,0%	2.400	2.600	-14,3%	1.750	1.900	-14,0%
◆ VENEZIA	12.000	13.000	-5,5%	8.000	8.600	-10,5%	5.300	5.700	-12,5%	4.150	4.500	-15,3%
◆ VERONA	5.000	5.400	-3,5%	4.100	4.500	-9,4%	3.000	3.200	-13,4%	2.300	2.500	-10,2%
◆ BOLOGNA	5.800	6.300	-6,0%	4.700	5.100	-10,8%	3.500	3.800	-11,0%	3.000	3.200	-14,3%
◆ FIRENZE	10.000	10.900	-8,8%	5.500	6.000	-9,5%	4.250	4.600	-11,5%	3.350	3.700	-11,8%
◆ ROMA	12.000	13.000	-9,4%	8.500	9.200	-10,5%	5.000	5.400	-12,0%	2.950	3.200	-15,7%
◆ NAPOLI	7.500	8.100	-10,0%	4.400	4.700	-10,0%	3.200	3.400	-14,3%	2.000	2.200	-18,5%
◆ BARI	4.500	4.900	-8,0%	3.600	3.900	-9,9%	2.600	2.800	-12,1%	1.950	2.100	-15,2%
◆ PALERMO	3.800	4.100	-7,5%	2.700	2.900	-8,8%	2.100	2.200	-8,7%	1.500	1.700	-12,0%
◆ CATANIA	4.500	4.900	-6,5%	3.000	3.200	-8,1%	1.900	2.100	-13,6%	1.350	1.500	-10,5%
◆ CAGLIARI	3.500	3.800	-5,6%	2.800	3.000	-8,0%	2.200	2.400	-8,3%	1.800	2.000	-10,0%

Fonte: Ufficio Studi Ubi

www.ecostampa.it

QUANTO VALE IL MATTONE MILANESE...

Prezzi medi di vendita per una abitazione libera, usata ed in buono stato.
Prezzi in euro al metro quadrato (settembre 2009)

	Minimo	Massimo
◆ San Babila, Quadrilatero	8.500	13.000
◆ Brera	6.500	9.200
◆ Cadorna, Magenta	7.000	9.300
◆ Porta Romana	5.800	6.800
◆ Abruzzi, Eustachi, Plinio	3.800	4.800
◆ Fiera	4.500	6.000
◆ Città Studi	3.500	5.200
◆ Navigli	3.500	4.500
◆ Solari, Porta Genova	3.800	5.000
◆ Centrale	3.100	3.800
◆ Bovisa, Bausan, Imbonati	2.800	3.500
◆ Lorenteggio, Inganni, Bisceglie	2.500	3.000

Fonte: Ufficio Studi Ubi

... E QUELLO DELLA CAPITALE

Prezzi medi di vendita per una abitazione libera, usata ed in buono stato.
Prezzi in euro al metro quadrato (settembre 2009)

	Minimo	Massimo
◆ Campo Marzio	11.000	15.000
◆ Trastevere	6.800	8.500
◆ Trieste	5.800	7.000
◆ Gianicolense	5.000	6.000
◆ Nomentano-torlonia	4.200	5.000
◆ Parioli	6.000	8.500
◆ Tuscolano	4.500	5.000
◆ Appio Claudio	4.500	5.500
◆ Montesacro	4.000	4.400
◆ Ostiense	2.800	3.700
◆ Primavalle	3.000	3.800

Fonte: Ufficio Studi Ubi

