

Previsioni. Fatturato del settore a +2,2% Un 2010 di transizione: per i listini la risalita inizierà a fine anno

Quale futuro per il mercato residenziale nei prossimi anni? Scongiurato il pericolo di uno "sboom" dei prezzi delle case legato alla crisi finanziaria - come invece accaduto in Gran Bretagna, Spagna o Stati Uniti, dove si sono visti crolli delle quotazioni anche a due cifre percentuali -, l'Italia sembra dirigersi verso la stabilità sia in termini di quotazioni sia di volumi di vendite.

A dirlo sono i principali Osservatori immobiliari che, dopo aver tirato le somme sul secondo semestre 2009, avanzano previsioni a breve-medio termine. «Nel 2010 riteniamo che il numero delle compravendite potrebbe stazionare intorno alle 600mila unità - anticipa Fabiana Megliola dell'ufficio studi Tecnocasa -, mentre sul versante dei prezzi pensiamo che l'oscillazione sarà più contenuta rispetto al 2009: quest'anno potrebbe chiudersi ancora in calo, ma con un intervallo compreso tra -1 e -3%».

Per Scenari Immobiliari il ribasso dei prezzi nel corso del 2009 è andato via via arrestandosi con la fine dell'anno. Quindi prudente ottimismo per il 2010 e previsioni di fatturato del segmento residenziale in lieve aumento (stime al +2,2%, dopo il -10% con cui si è chiuso il 2009). Le quotazioni, invece, potrebbero scendere ancora un po' nel primo semestre 2010 per stabilizzarsi o addirittura guadagnare qualcosa nella fase finale dell'anno.

«Gli effetti della ripresa vera e propria - sottolinea Alessandro Ghisolfi, direttore dell'ufficio studi Ubh - li vedremo da giugno: fondamentale è oggi la propensione dei proprietari ad accettare un prezzo di vendita rivisto verso il basso, un fattore che dovrebbe sbloccare un po' le vendite, mentre sul fronte prezzi dubito che prima del 2012 vedremo degli aumenti».

Molto dell'esito delle previsioni dipenderà dal clima eco-

nomico dei prossimi mesi (con in testa le incognite del quadro occupazionale e dell'andamento dell'inflazione). Rema a favore del mercato, invece, "l'effetto bolla" dato dai capitali rientrati dalla Svizzera per lo scudo fiscale, che per il 20% dovrebbero essere riposizionati in acquisti sul residenziale, sia nelle grandi città che nelle location di vacanza.

Il clima di maggior fiducia è percepito anche dagli oltre 900 agenti immobiliari intervistati, tra gennaio e febbraio, da Tecnoborsa-Bankitalia. Le agenzie hanno espresso giudizi positivi sull'andamento del mercato nei prossimi due anni nel 66,1% dei casi (59,8% registrato nell'edizione del sondaggio di settembre 2009), a fronte di un peggio-

LE AGENZIE

I professionisti intervistati da Tecnoborsa-Bankitalia a gennaio-febbraio hanno espresso nel 66,1% dei casi fiducia sul futuro

ramento di scenario espresso nel 12,2% dei casi (16% nell'edizione precedente). Del resto la quota di operatori che negli ultimi tre mesi del 2009 ha dichiarato di aver venduto almeno un immobile è salita intorno al 69%: il valore più alto dall'inizio delle rilevazioni, nel 2008.

Altro indicatore è la tempistica di vendita. Stabili, per Tecnocasa, i tempi di vendita nei capoluoghi di provincia con una media di 5,6 mesi (167 giorni a gennaio 2010 contro i 168 di 12 mesi prima). Per Toscana invece i tempi medi sono stati più lunghi, ma è in atto l'inversione di tendenza verso scambi più rapidi: dopo essere aumentati fino al record di sette mesi, contro i 6,6 dell'anno precedente, nell'ultimo trimestre del 2009 l'indice è tornato a 6,5 mesi.

C. Gi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

