

Immobiliare: prosegue la contrazione dei prezzi, aumenta la presenza di investitori, migliorano le aspettative del mercato anche se i giovani stanno alla finestra.

Il quadro immobiliare italiano è in assestamento. La diminuzione dei valori è rallentata, soprattutto nelle metropoli (-1.5% nel secondo semestre del 2009), in un contesto di ridimensionamento sensibile del numero di transazioni.

Nei capoluoghi la flessione è stata del 2.3% nel secondo semestre 2009, rispetto al 3.6% del primo semestre 2009. Hanno tenuto meglio le zone semicentrali servite, in confronto a quelle periferiche e dell'hinterland, dove si è confermato un eccesso di offerta di nuovo, anche in pronta consegna. Ci sono state limature delle quotazioni anche sui prezzi top delle zone centrali.

Diversi progetti di nuovo sviluppo continuano ad essere rallentati.

Fra le metropoli, Roma (-3.2%) e Milano (-2.6%) hanno fatto registrare delle diminuzioni più marcate rispetto alla media. Alcuni segmenti di acquirenti, come i piccoli investitori, si sono riaffacciati prudentemente sul mercato.

Per altre componenti di domanda, come le giovani coppie e i cittadini stranieri, la situazione rimane problematica, sia dal punto di vista della stabilità del posto di lavoro, che da quella dell'accesso ai finanziamenti.

L'ANDAMENTO DEI PREZZI NELLE GRANDI CITTA'

CITTA'	Var Prezzi II Semestre 2009	Var Prezzi I Semestre 2009	Var Prezzi II Semestre 2008
BARI	-1.4%	-0.3%	-3.4%
BOLOGNA	=	=	-6.8%
FIRENZE	-3.0%	=	-2.7%
CAGLIARI	=	-3.5%	-3.2%
GENOVA	-1.3%	=	-5.0%
MILANO	-2.6%	-1.9%	-4.6%
NAPOLI	-1.5%	=	-2.2%
ROMA	-3.2%	-1.3%	-4.3%
TORINO	-0.2%	-0.2%	-4.2%
VERONA	-1.6%	-1.5%	-5.0%

Tab 1 Fonte : Ufficio Studi Gabetti

Si è manifestato un buon interesse per il mercato locativo, in un contesto di sostanziale stabilità dei canoni.

Si sono confermati dei cambiamenti nei comportamenti d'acquisto: in aumento la domanda di usato, di tagli più efficienti e la valutazione di zone diverse per l'acquisto. Vengono valutate

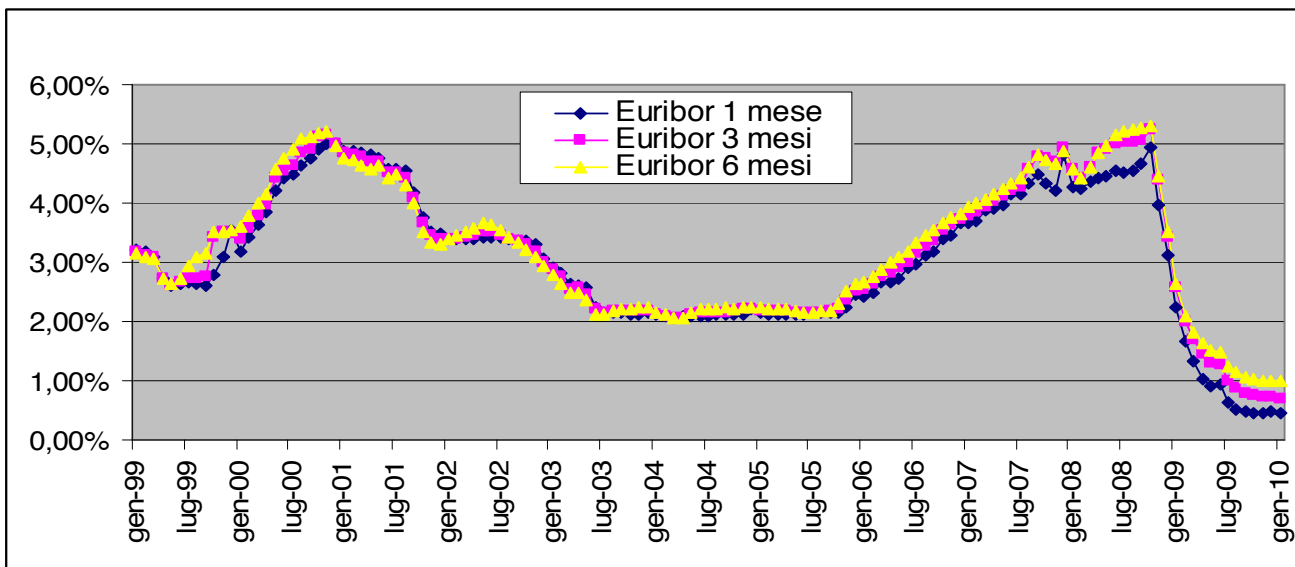
infatti sempre più spesso alternative con il budget di spesa disponibile. Per chiudere positivamente le trattative in media i proprietari devono concedere sconti, sul prezzo iniziale, nell'ordine del 15%.

Analizzando le macroaree si è notato che i capoluoghi settentrionali (-1.0% la variazione media dei prezzi nel semestre) hanno fatto registrare una performance migliore della media italiana. Flessioni del (-3.2%) nei capoluoghi del Sud e Isole. Leggermente peggio sono andati i mercati immobiliari del centro Italia (-3.4%).

Sul fronte dell'offerta vi è molto nuovo nelle città e nell'hinterland in pronta consegna. Il fatto che le costruzioni siano state completate da un lato rassicura i potenziali acquirenti, dall'altro espone il costruttore al rischio di deperimento dell'immobile e a spese di manutenzione non previste inizialmente. Per questo motivo i costruttori dovranno verosimilmente ritoccare i listini al ribasso nel corso dell'anno per cercare di completare con successo le loro operazioni.

Il ruolo degli istituti di credito in questo contesto non è assolutamente secondario. Al momento le politiche non sembrano essere diventate più espansive, ma dal punto di vista costo per il cliente le condizioni sono molto favorevoli.

L'ANDAMENTO DEI TASSI EURIBOR DA GENNAIO 1999 A GENNAIO 2010



L'euribor ai minimi storici (a gennaio 0.45% l'euribor a 1 mese, 0.69% a 3 mesi e 0.99% a 6 mesi), e gli spread bancari sono in diminuzione. I rapporti di LTV (Loan to Value) di solito sono compresi fra il 50-70%. E' in costante crescita la componente di mutui a tasso variabile, a scapito del fisso.

In conclusione le aspettative del mercato sono migliorate, le condizioni creditizie sono molto favorevoli, per consentire l'assorbimento del surplus di offerta di usato e di nuove costruzioni è necessario, da un lato che le quotazioni scendano ancora, e dall'altro che ci siano politiche che favoriscano l'acquisto immobiliare e l'accesso ai mutui da parte delle giovani coppie.

Guido Lodigiani
Direttore Ufficio Studi Gabetti