

L'immobiliare italiano ha messo la marcia indietro

*Stefano Rossini

I dati dell'Agenzia del Territorio relativi ai primi 3 mesi del 2012 parlano chiaro: il mercato immobiliare, sostanzialmente stabile nel corso del biennio 2010-2011 dopo una contrazione di circa il 30% nel triennio 2006-2009, ha messo di nuovo la marcia indietro e questa volta il cambio di direzione è veramente drastico. Il numero di compravendite sui primi 3 mesi del 2012 è infatti diminuito del 19,6% rispetto ai primi 3 mesi del 2011 (dopo un -2,2% registrato sull'intero anno 2011). La situazione sembra essere precipitata con l'inizio del 2012 in quanto il numero di compravendite residenziali nel terzo e quarto trimestre del 2011 segnava addirittura un aumento, rispettivamente dell'1,4 e 0,6% anno su anno. Per il resto del 2012, le aspettative sono purtroppo di ulteriore contrazione, considerato che il numero di richieste di nuovi mutui registrato dal sistema bancario

In picchiata il numero di compravendite
Chi cerca casa preferisce rimandare a tempi migliori l'acquisto

nel periodo gennaio-maggio 2012 (dati Barometro Crif) è risultato in calo di un preoccupante 45% rispetto al corrispondente periodo del 2011. L'andamento del settore immobiliare riflette perfettamente l'attuale situazione di crisi economica del Paese, dove la gran parte delle famiglie vive quotidianamente una difficile situazione di incertezza e di scarsa visibilità circa le proprie prospettive reddituali future. Risultato: i potenziali acquirenti, specie i giovani e le coppie con reddito medio-basso e un lavoro precario, rinunciano all'acquisto della prima casa e rinviando l'investimento a momenti più propizi, quando il mare si calmerà e la nebbia



inizierà a diradarsi. Si tratta però solo di un rinvio e non certo di una rinuncia, perché in Italia - in base ai dati Censis - la prima casa è un valore e un traguardo quasi imprescindibile, con 8 famiglie su 10 che vivono in appartamenti di proprietà.

Spiegare le dinamiche del mercato immobiliare solo alla luce dell'attuale situazione economica potrebbe però essere restrittivo in quanto sono numerosi i fattori e le variabili in gioco: l'elevato costo dei finanziamenti per l'acquisto della casa (con gli spread dei mutui che negli ultimi 12 mesi sono cresciuti di oltre il 300%), la maggiore selettività delle banche nella valutazione del merito creditizio dei futuri mutuatari,

la ridotta disponibilità delle banche a finanziare elevate percentuali del valore degli immobili e così via. Ma soprattutto, le quotazioni immobiliari a fine 2011 sembravano assestarsi su livelli elevati, pre-crisi, con prezzi indifferenti al contesto economico generale.

I dati dell'Agenzia del Territorio citano un aumento delle quotazioni immobiliari - in termini nominali - dello 0,4% nel secondo semestre del 2011 rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente. Si direbbe che i prezzi degli immobili sono risultati inelastici rispetto alle condizioni di mercato, con molti venditori che piuttosto che vendere a sconto decidevano di tener-

si il proprio immobile. Il risultato è stato chiaro: i privati e le famiglie interessate a acquistare la loro nuova casa hanno deciso a fine 2011 di accantonare il tema aspettando tempi migliori, ossia prezzi più bassi sia per gli immobili che per i finanziamenti destinati all'acquisto degli stessi.

A questo punto la situazione è quasi sicuramente destinata a cambiare, anche repentinamente, nei prossimi mesi; perché in un settore in cui lo stock di immobili in vendita continua a crescere giorno dopo giorno insieme al numero di venditori costretti a «fare liquidità», i prezzi non possono che muoversi verso il basso. Basta un

esempio pratico: un proprietario di un immobile, che mette in vendita un appartamento a un certo prezzo e dopo 9 mesi non ha ancora ricevuto proposte di acquisto interessanti, o ritira l'immobile dal mercato - aspettando almeno 1 anno o più per rimetterlo in vendita - o accetta offerte di acquisto più o meno lontane dal valore desiderato.

Questo è il momento in cui gli acquirenti possono fare ottimi affari acquistando con uno sconto che può arrivare anche al 15 o 20% rispetto al prezzo richiesto. E di casi del genere, a sentire gli operatori immobiliari, sembra che negli ultimi mesi se ne stiano verificando sempre di più. Se il fenomeno dell'acquisto a forte sconto si allarga a macchia d'olio, si può verificare un calo dei prezzi di vendita degli immobili «a gradino», ossia con un aggiustamento al ribasso piuttosto consistente e rapido.

La pressione sull'offerta è sempre più forte. Nei prossimi mesi è atteso un netto calo dei prezzi richiesti

I primi venditori avranno venduto a sconto per necessità, gli altri ridurranno invece le loro pretese osservando i prezzi di vendita effettivi degli immobili omologhi e adiacenti. Quando i prezzi diminuiranno, a meno di fattori a oggi imprevedibili, la domanda ne beneficerà e il numero di compravendite tornerà a crescere. E questo agevolerà molti privati e famiglie nell'acquisto della prima casa. Questo potrebbe essere uno scenario verosimile per il 2012 e 2013, se, come mi aspetto, la domanda continuerà a diminuire sui prossimi trimestri.

*Amministratore delegato
 Mutui Supermarket

L'articolo *L'immobiliare italiano ha messo la marcia indietro* fa parte della
[Rassegna Stampa MutuiSupermarket](#)

Filiale 1 **Filiale 3**

Filiale 2

MutuiSupermarket €

Mutuo? La fermata giusta è MutuiSupermarket!

Tassi variabili da 3,46% e Fissi da 5,46%*

TROVA ORA IL TUO MUTUO >>

*Rilevazioni TAN effettuate il 26/6/2012 sul sito www.MutuiSupermarket.it per un mutuo di importo 140.000 Euro

MutuiSupermarket €

Confronta i migliori mutui online su www.MutuiSupermarket.it

MutuiSupermarket.it

La sicurezza di una scelta giusta