

Prezzi, il 2009 sarà l'annus horribilis

Il mercato del mattone, già ridotto per numero di compravendite, comincia a soffrire anche dal lato delle quotazioni. Secondo il Cresme a fine 2008 si arriverà a un meno 6 in media a cui seguirà un meno 10

ADRIANO BONAFEDE

Roma
Qualcuno pensa già agli affari che potrà fare. Magari fra uno o due anni. Il tempo che i prezzi degli immobili scendano ai livelli più bassi possibili. Perché la caduta che si registra nel 2008 un po' in tutto il mondo occidentale non si fermerà certo qui. L'opinione comune è che i valori possano continuare a calare per un po'.

Negli Stati Uniti, epicentro della crisi dei mutui che ha dato la stura alla tempesta sui mercati azionari, i prezzi avevano cominciato la marcia indietro già nell'ottobre del 2007. A luglio scorso le quotazioni delle prime dieci città erano scese del 17,5 per cento su base annua (ultimo dato disponibile secondo il famoso indice Case-Chiller). La discesa ha rallentato un po' nei mesi più recenti (da maggio a luglio la crescita è stata soltanto del 2,2 per cento contro il meno 6 da novembre 2007 a gennaio 2008).

In Europa, è la Spagna l'osservata speciale, visto che l'economia di questo paese è stata più di ogni altra spinta dal settore delle costruzioni. Le cifre ufficiali parlano ancora di una caduta media dei valori del 5 per cento, che però può arrivare fino a un meno 30-40 nelle località balneari. L'impressione è che siamo solo all'inizio e le statistiche non riflettono integralmente il rallentamento, peraltro fotografato anche dalle nuove case invendute,

salite a 700 mila unità. Mentre le nuove abitazioni costruite dovrebbero passare da una media di 750 mila dei periodi migliori a sole 250 mila unità.

In Gran Bretagna, dove l'aumento negli scorsi anni era stato maggiore, si registra nell'ultimo anno una diminuzione delle quotazioni intorno al 15 per cento, secondo l'ultima ricerca di Nationwide riportata dalla Bbc.

E in Italia? Dopo dati interlocutori degli ultimi mesi, che registravano diminuzioni flebili del 2-3 per cento (e non dappertutto), nell'ultima settimana sono emersi i dati più aggiornati, che fotografano e anticipano la tendenza di fine anno. Secondo il Cresme (che analizza e riporta i dati dell'Agenzia del Terri-

torio sul numero di compravendite, calate del 14 per cento a giugno scorso, dato che dovrebbe salire a un meno 17,3 per cento a fine anno) a livello nazionale la discesa dei prezzi sarà intorno al 6 per cento per l'anno 2008. Il dato risulterà più marcato nelle grandi città (meno 6,7 per cento).

Ma non è finita qui. Lo stesso Cresme fa una proiezione ben più pesante per il 2009, quando i prezzi

a livello nazionale dovrebbero calare in media del 10 per cento. Per le città capoluogo con oltre 250 mila abitanti il dato sarà più pesante, con un meno 12,5 per cento. Tuttavia, per una migliore rappresentazione di quanto sta accadendo, va ricordato che nel periodo 1997-2008 i valori immobiliari sono au-

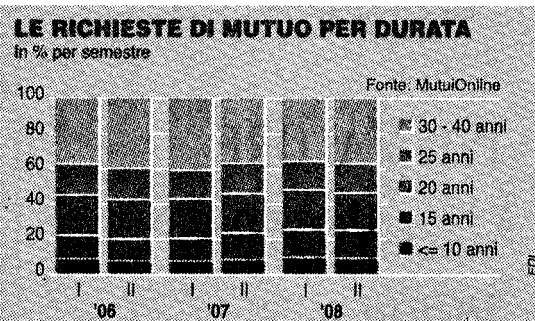
mentati del 31,5 per cento in media ma del 47,5 per cento nelle grandi città. In altre parole, ora la correzione è più marcata nei centri più grandi ma proprio qui si erano avute le rivalutazioni maggiori.

All'interno di una stessa città, risultano più colpite, come sempre avviene, le aree periferiche dove più si è concentrata la costruzione di nuove abitazioni. Lo stesso Cresme ipotizza disagi per le imprese di costruzione che tra il 2008 e il 2010 completeranno 840 mila nuove abitazioni che saranno di dif-

ficile collocazione.

Per quanto riguarda la distribuzione dei cali di prezzo, tutti gli istituti di ricerca mostrano che la discesa sarà più forte per le periferie delle grandi città, mentre i prezzi nelle aree centrali, soprattutto dove si sono case di qualità, tenderanno a resistere o al massimo ad avere qualche limatura.

Per il 2009 i prezzi dovrebbero riflettere in toto la discesa che ancora nel 2008 si vede poco. «Anche perché - dice Luca Dondi di Nomisma - finora l'offerta è stata rigida e ha sostenuto i prezzi». Nel 2009, però, sarà l'acquirente ad avere il coltello dalla parte del manico. Al contempo, però, dovrebbero arrivare segnali incoraggianti per la ripresa: a cominciare dal costo dei mutui che dovrebbe scendere in maniera significativa rispetto all'anno in corso.



Quotazioni in calo maggiore nelle periferie, tengono nei centri

