

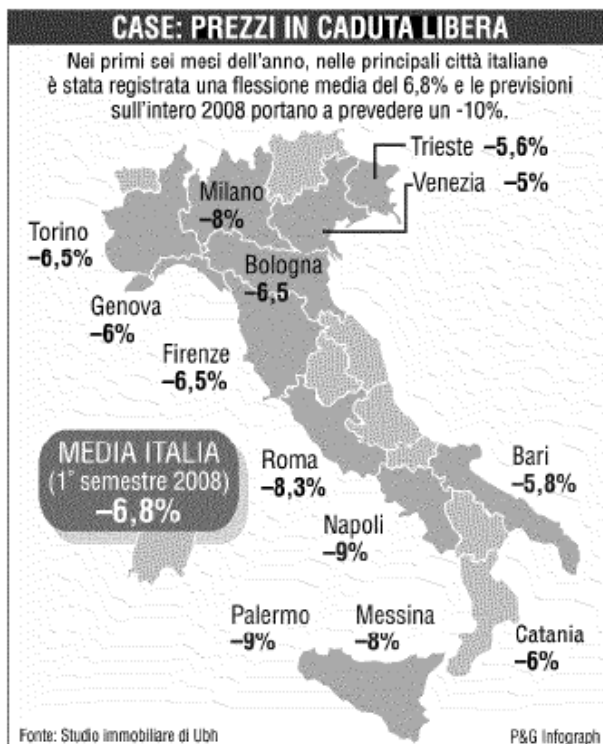
Ma la casa costa un po' di meno

Valori medi delle abitazioni scesi del 7 per cento dopo molti anni

■ / Milano

PICCHIATA Un semestre in caduta libera, il primo del 2008 per i prezzi delle case scesi in media del 7 per cento con Milano e Roma che fanno segnare un punto percentuale in più. L'incertezza economica, la paura dei mutui in crescita, il lavoro dei giovani che non c'è sono tutti fattori che hanno portato ad una contrazione del mercato immobiliare, dopo il balzo in avanti che negli ultimi anni aveva portato il prezzo delle case fuori dalla portata di molti portafogli. A certificare questa flessione del mercato residenziale italiano è uno studio di Ubh, il gruppo che controlla diversi network immobiliari tra i quali Professionecasa, Grimaldi Immobiliare e Rexfin. «È la prima volta dopo molti anni» spiega Alessandro Ghisolfi, direttore dell'ufficio studi di Ubh «che assistiamo a una contrazione così omogenea dei prezzi». Un segnale che la crisi colpisce ovunque, e che la domanda di abitazioni è scesa un po' in tutto il Paese. Anche le attese per la seconda par-

Il calo più vistoso a Napoli e Palermo Reggono soltanto gli immobili di pregio e quelli nel centro



te dell'anno indicano un'ulteriore flessione al ribasso dei prezzi delle case del 2-3%. Milano e Roma, dove si sono fatti registrare cali dell'8%, non guidano però la caduta: peggio (o meglio se si guarda il compratore) hanno fatto Palermo e Napoli con una flessione del 9%. Fra le altre città, Verona registra un -7%, Torino, Bologna e Firenze -6,5%, Genova -6%, Bari -5,8% e Venezia -5%. La contrazione non colpisce però gli immobili nelle zone centrali e di pregio che riescono

a mantenersi sugli stessi valori del 2007. L'ufficio studi di Ubh evidenzia poi un calo delle transazioni

Prezzi più accessibili significano anche compravendite portate a termine più velocemente

compreso fra il 13 e il 15%. «Il calo delle compravendite che avevamo certificato con la fine del 2007 (-4,6% a livello nazionale) e che aveva accelerato nel primo trimestre 2008» continua Ghisolfi «ha iniziato, come era logico attendersi, a riflettersi sulle dinamiche dei prezzi». Ad essere maggiormente penalizzato è il mercato immobiliare delle zone semicentrali e periferiche.

La causa di questa flessione sono principalmente due: da una parte l'appiattimento della domanda da parte dei redditi più bassi e precari, a causa delle politiche di maggior rigore da parte degli istituti di credito e dell'aumento dei tassi d'interesse; dall'altra la domanda di sostituzione che si trova in difficoltà principalmente il disorientamento delle famiglie davanti alle dinamiche dei prezzi.

Sulla base dei dati di Professionecasa, Grimaldi immobiliare e Rexfin, oltre che di soggetti terzi, l'analisi di Ubh offre anche qualche segnale di ottimismo, soprattutto per quanto riguarda i tempi della compravendita. «L'aspetto positivo» sottolinea Ghisolfi «deriva da questo processo di aggiustamento dei valori che darà al venditore e all'acquirente la possibilità di chiudere più velocemente le trattative». La fase di assestamento durerà ancora alcuni mesi, almeno fino al 2009 quando Ubh prevede il raggiungimento di un nuovo punto di equilibrio che comunque sarà «sicuramente inferiore rispetto a quello di inizio 2008».