

Cauto ottimismo per 2010: si attende un aumento delle compravendite oltre il 10%. Aumentano le richieste di affitti a uso residenziale

## Flessione del mercato immobiliare nel 2009

Secondo i risultati delle rilevazioni Fiaip, si segnala un trend in diminuzione del - 7% dei prezzi nello scorso anno: sale il numero degli immobili messi in vendita, in contrazione le transazioni dell'11%

di Giuseppe Tetto

Come c'era da aspettarsi il settore immobiliare nel 2009 ha sentito, anche se in modo attenuato, il pesante passaggio della crisi economica. Secondo quanto riportato dai dati Fiaip sull'andamento del mercato immobiliare urbano 2009, sono scesi ancora i prezzi medi delle compravendite rispetto all'anno precedente. Secondo lo studio della Federazione italiana agenti immobiliari professionali, che lo scorso anno ha dato vita alla piattaforma di collaborazione nella compravendita MLS Fiaip già utilizzata da oltre 1600 agenzie, le compravendite immobiliari fanno registrare un andamento medio dei prezzi in calo tra il -7 e -7,5% per abitazioni e negozi, che si attestano invece al -8% per il segmento direzionale. Per quanto riguarda il numero delle transazioni si rileva una diminuzione percentuale che varia tra il 10 e l'11% delle abitazioni e dei negozi, fino al -12% per immobili ad



Paolo Righi, presidente Fiaip

uso ufficio, e - 8/9% per i capannoni. Viene rilevata per il 2009 una riduzione dell'interesse per gli alloggi usati a favore di alloggi di nuova costruzione. Si conferma, come il tempo medio di vendita degli immobili ad uso abitativo è compreso tra i 6 e i 9 mesi. Aumenta rispetto al 2008 la percentuale di coloro che ricorrono al sistema creditizio: più della metà delle compravendite (65%) concluse avviene con il ricorso ai mutui, ma con un riduzione di richieste ed erogazioni rispetto al 2008. Anche il mercato delle locazioni rallenta i prezzi: si tratta di una flessione contenuta (-1,6%) per il comparto abitativo, mentre per il commerciale la diminuzione è valutata attorno al 5-6%. Rispetto al 2008 il mercato delle locazioni indica, per

il comparto residenziale, un aumento della domanda di abitazioni, un offerta di immobili che rimane stazionaria (+34%) con un incremento del numero dei contratti (+41%). I contratti di locazione risultano in aumento del + 4,6% per gli affitti delle abitazioni, mentre per negozi e capannoni la contrazione è di circa il -5%, e si riscontra una flessione dei contratti ancora più sensibile per le unità immobiliari ad uso direzionale. Per le locazioni i tempi medi per affittare un immobile ad uso abitativo si attestano su un periodo da 1 a 3 mesi, confermando il dato rilevato nel 2008. Cauto ottimismo per il 2010. Le previsioni indicano infatti un miglioramento dell'andamento delle compravendite degli immobili ad uso abitativo (10-12%), con

particolare attenzione alle aree centrali delle città, mentre nelle zone semicentrali e periferiche il mercato potrebbe mantenersi sostanzialmente stazionario. I dati raccolti, per il comparto residenziale danno come previsione una leggera diminuzione dei tempi di vendita degli immobili, anche se il 40% degli intervistati evidenzia un mercato "stazionario".

Per quanto riguarda il mercato delle locazioni, per il 2010 si indica una tendenza verso il leggero aumento del numero dei contratti d'affitto ad uso residenziale (1-2%), soprattutto per gli immobili situati nelle zone centrali delle città. Questo è quanto emerge da un campione di informazioni elaborate e raccolte da oltre 600 agenti Fiaip sul territorio nazionale, al fine di misurare la variabilità dell'andamento del mercato. L'Osservatorio immobiliare urbano è stato realizzato quest'anno con il supporto scientifico dell'università di Bologna, ed è stato presentato a Roma insieme ai promotori dell'Osservatorio parlamentare sul mercato immobiliare.



**Le previsioni indicano una crescita per le compravendite a uso residenziale, soprattutto nel centro città, mentre nelle zone semicentrali e periferiche il mercato potrebbe mantenersi stazionario. Aumentano le richieste degli affitti a uso abitativo**

Previsioni andamento mercato immobiliare per il 2010. Cauto ottimismo per recupero della crescita dal presidente della Fiaip

### Paolo Righi: «Piccola ripresa per il settore»

«Per gli agenti immobiliari si può affermare che è iniziata una "piccola ripresa" ed è terminata la contrazione delle transazioni e la diminuzione del calo dei valori di compravendita in particolare per le abitazioni di pregio e nelle zone di maggior valore. Il calo dei prezzi registrato quest'anno nel mercato immobiliare non è ancora accompagnato da misure legislative per il rilancio del mercato degli affitti o da detrazioni fiscali per chi vuole investire nel mattone come bene di rifugio». Questo è quanto afferma il presidente della Fiaip,

Paolo Righi a commento dell'ultimo studio condotto sulle condizioni del mercato immobiliare. L'Ufficio Studi Fiaip, infatti, ritiene come la ripresa del mercato immobiliare nel 2010 resta ancora condizionata alla espansione dell'economia e del credito, all'andamento della occupazione, alle aspettative di nuove norme legislative a favore dell'accesso alla casa, agli sgravi e alla riduzione della forte imposizione fiscale sui redditi degli immobili. Se si va ad analizzare nello specifico i dati rilevati si evi-

denza per il 2010 un mercato stabile con un lieve recupero nel numero delle compravendite e delle locazioni in particolare per l'uso abitativo, con particolare interesse alle zone centrali e di pregio, mentre per le zone periferiche o semicentrali il mercato si prevede sostanzialmente inalterato. Sempore per l'anno appena cominciato è rilevante l'aumento dei tempi di vendita, anche se molti operatori prevedono per il 2010 un sostanziale mercato stazionario relativamente ai tempi di conclusione dei contratti di compra-

vendita Per le locazioni l'Osservatorio indica per il 2010 una tendenza verso un limitato aumento dei contratti. Sui tempi di conclusione delle locazioni, per il 2010 si rileva una previsione di mercato stazionaria, per tutte le zone. Secondo Luciano Passuti, Responsabile dell'Osservatorio Immobiliare Urbano, la situazione congiunturale, il quadro economico e la recessione incideranno sostanzialmente sull'andamento del mercato immobiliare del 2010: «La criticità del sistema finanziario e le difficoltà nella

erogazione del credito influenzeranno la ripresa del mercato delle compravendite e lo stesso sistema occupazionale, che per ora sembra non si aggravi nel nostro paese, inciderà sulla ripresa del mercato, così come la fiducia degli investitori». Per Fiaip le politiche per la casa, gli incentivi e gli sgravi fiscali non hanno però ancora trovato conferma dal legislatore nonostante fossero stati annunciati come elementi anti-congiunturali, anche da esponenti del governo.

G.T

Gli annunci integrali con eventuali perizie sono consultabili sul sito [www.asteinfoappalti.it](http://www.asteinfoappalti.it)