

Pubblichiamo una sintesi del Rapporto Nomisma sul mercato immobiliare. E a Savona e dintorni cosa succederà?

Immobili, Nomisma: crollo compravendite, lento adeguamento prezzi

MILANO (Reuters) - Il mercato immobiliare italiano mostra nuovi segni di peggioramento, sia in termini quantitativi, con un vero crollo del numero di compravendite, sia qualitativi, con una flessione, seppur ancora contenuta, dei prezzi; previsioni fosche anche per il 2009. E' il quadro dipinto oggi da Nomisma, che nel suo terzo rapporto sul mondo immobiliare parla per il 2008 di una riduzione delle transazioni del 20% e di un calo medio dei prezzi, nel settore residenziale, dell'1% nominale. "Il calo dell'1% è però a mio parere molto sottostimato, perchè è un dato medio che sintetizza diverse dinamiche: il forte rallentamento dei mercati maggiori (le grandi città, soprattutto al nord) ma anche della tenuta del Sud", sottolinea l'analista di Nomisma Luca Dondi. "Stupisce comunque questa rigidità dei prezzi, è come se l'offerta facesse fatica ad adeguarsi alle nuove condizioni del mercato", aggiunge. Si tratta in ogni caso del primo calo dei prezzi da 11 anni. Per il 2009 Nomisma si aspetta una nuova flessione delle compravendite del 10% circa e un indebolimento dei prezzi del 5%, con punte **dell'8-10% nelle grandi aree urbane**. Per contro, emergono i primi segnali di miglioramento del mercato della locazione: "La domanda esclusa dalla compravendita perchè in difficoltà economica o cui è negato l'accesso al credito, che si è fatto molto più selettivo, è costretta a temporeggiare o a scegliere la locazione, che in Italia resta comunque un mercato sottile a causa della scarsità dell'offerta", nota Dondi. Se la

situazione è "abbastanza grave" dal punto di vista del mercato retail, nel mondo degli investitori istituzionale è "ancora peggiore", secondo l'analista: "Il mercato all'ingrosso si è fatto quasi inesistente, la difficoltà dell'accesso al credito pregiudica la maggior parte delle operazioni". Nel 2008 la stima è che nelle grandi operazioni degli investitori istituzionali il calo dei volumi del mercato sia almeno del 50% (del 60% in Europa). La capitalizzazione di società immobiliari quotate e di fondi immobiliari quotati ammonta a poco meno di 5 miliardi, il 56% in meno rispetto ad un anno fa e il 68% in meno rispetto al picco di marzo 2007. I titoli immobiliari hanno perso circa il 60% negli ultimi 12 mesi e sono scesi ad una capitalizzazione che sfiora i 4 miliardi.

Case Dopo il rallentamento ora il trend è di vera caduta dei prezzi
Per l'Osservatorio di Nomisma entrerà in azione l'effetto credit crunch

