

## Mercato immobiliare: il 2013 non sarà meglio del 2012

**Pubblicato:** Giovedì 17 Gennaio 2013



L'anno che si è appena chiuso ha visto il mercato immobiliare italiano in sofferenza. La diminuzione delle compravendite nei primi nove mesi del 2012 è il dato che, più di ogni altro, illustra la situazione attuale. Anche i prezzi sono in ribasso seppure con percentuali inferiori rispetto a quanto registrato per le transazioni: sono questi i risultati dell'ultima indagine Tecnocasa, che prevedec anche che il 2013 non avrà un andamento molto diverso dal 2012,

Il 2012 ha visto il trend definito in tutte le realtà territoriali: grandi città, hinterland delle grandi città e capoluoghi di provincia. La causa principale è stato l'inasprimento della selettività del sistema bancario a cui si sono aggiunti il peggioramento del quadro economico italiano e le preoccupazioni relative al mondo del lavoro che vede soprattutto tra le fasce più giovani la disoccupazione in aumento e una generale incertezza lavorativa percepita tra molti potenziali acquirenti. Secondo l'indagine Tecnocasa, l'**Imu ha influenzato soprattutto il mercato della seconda casa** e se fino all'estate "l'effetto Imu" non era apparso evidente, nella seconda parte del 2012 si sono evidenziati i primi segnali.

«A livello nazionale ipotizziamo per il 2013 una discesa dei prezzi compresa tra -5% e -3% – spiega la nota – Tra le grandi metropoli ci aspettiamo una tenuta delle zone centrali di Milano e Roma. Più difficile che questo accada nelle zone con immobili di qualità bassa, come certe zone popolari e periferiche. Infatti anche nel 2013 sarà la qualità abitativa a fare la differenza».

Discorso a parte per l'hinterland delle grandi città dove: «Oltre ad esserci importanti problematiche di accesso al credito ci sono anche difficoltà legate al collocamento di abitazioni di nuova costruzione sul mercato (in alcuni casi per i prezzi troppo alti, in altri perché il prodotto offerto non sempre trova riscontro tra i potenziali acquirenti). Le tipologie nuove potranno subire un ribasso dei valori per essere collocate sul mercato. Di conseguenza anche le tipologie usate dovranno essere vendute a prezzi più bassi. Anche nei capoluoghi di provincia ci aspettiamo un ribasso dei prezzi seppur più contenuto rispetto alle grandi città».

Occorre però precisare che in questo scenario si aprono delle opportunità di acquisto: «Il ribasso dei prezzi che si è avuto nel 2012 e quello che ci sarà nel 2013 potrà consentire a coloro che hanno il capitale o che potranno ottenere un mutuo la possibilità di acquistare a prezzi molto vantaggiosi».

Più difficile sarà vedere una corsa all'investimento immobiliare come è stato fino a qualche tempo fa.

«Sicuramente chi deciderà di investire nel mattone o di acquistare una casa vacanza sarà molto prudente e riflessivo e potrebbe posticipare l'acquisto; probabile che chi possiede più immobili, a causa dell'aggravio fiscale, possa decidere di alienarne alcuni. I venditori dovranno capire che il mercato è cambiato, ma sarà più facile che a ribassare i prezzi possano essere coloro che devono realizzare un acquisto migliorativo».

Il mercato delle locazioni continuerà ad assorbire la domanda di coloro che non riescono ad acquistare e le richieste saranno in aumento. Ci sarà anche una buona offerta sul territorio di immobili in affitto che potrebbe aumentare anche in seguito all'Imu. I canoni di locazione non dovrebbero registrare incrementi.

### **Previsioni per il 2013 – Grandi città**

Bari: Da -7% a -5%

Bologna: Da -6% a -4%

Firenze: Da -4% a -2%

Genova: Da -4% a -2%

Milano: Da -4% a -2%

Napoli: Da -5% a -3%

Palermo: Da -5% a -3%

Roma: Da -6% a -4%

Torino: Da -3% a -1%

Verona: Da -3% a -1%

**Redazione VareseNews**

redazione@varesenews.it