In Italia quotazioni ancora in calo Venezia e Siena sono un'eccezione

Comunque si notano timidi segnali di risveglio. Affitti stabili ma è in aumento il numero dei contratti

Venezia è l'unica città con Siena dove i prezzi delle case sono in crescita. Nella foto a destra un'immagine del Canal Grande

LUCA PALMIERI

Milano

La ripresa, forse, è davvero iniziata e il mercato immobiliare può tornare a crescere, anche se per il momento in maniera timida. I dati per il 2010 di Fiaip (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) evidenziano infatti numeri che certificano una leggera risalita della domanda nel secondo semestre pur in una stabilizzazione generale dei prezzi.

Per le compravendite immobiliari si rileva infatti un calo del 4,5% nei prezzi delle abitazioni, con una riduzione del 2% delle operazioni. Per quanto riguarda i mutui, c'è stata una contrazione delle richieste ma una percentuale maggiore di chi vi ricorre (il 52% degli italiani e addirittura il 75% degli extracomunitari). I numeri del 2010 vedono poi i dati positivi emergere soprattutto nel secondo semestre, a conferma che il mercato immobiliare, dopo aver evitato pesanti debacle nel momento economicamente più difficile, ha poi iniziato a riprendere fiato e vivacità.

I prezzi delle case sono calati in tutte le città, fatta eccezione per Venezia (+2,22%) e Siena (+0,2%). La maggior diminuzione si è registrata a Palermo con un calo addirittura dell'11%, ma anche Roma (—4%) e Milano (—6,2%) non scherzano. Le unità residenziali maggiormente trattate sono per un 38% trilocali e per un 23% bilocali (miniappartamenti). Solo il 6% dei clienti há richiesto monolocali. L'ubicazione è prevalentemente posta in zone semicentrali e lo stato di conservazione che prevale è di alloggi in buono stato (39%) seguito dalle abitazioni di nuova costruzione (22%). Nell'anno passato vi è stato anche un significativo aumento dell'interesse per gli alloggi ristrutturati o da ristrutturare. La tendenza è insomma sempre più quella di una clientela consapevole ed informata, a conoscenza delle norme energetiche e con le idee chiare sulle proprie esigenze abitative. Le previsioni per il 2011 parlano di miglioramento dell'andamento delle compravendite ad uso abitativo, con particolare attenzione alle aree centrali e semicentrali delle città.

Frenano le seconde case: per le compravendite il segno è negativo

Il mercato delle locazioni segnala una sostanziale stabilità, con una domanda in aumento e un leggero calo delle offerte. I prezzi rispetto al 2009 subiscono una flessione contenuta (—1,73%) per il comparto abitativo mentre per il commerciale la diminuzione è maggiore, attorno al 4/4,8% circa. I contratti di locazione risultano invece in costante aumento (+5,51%) per le abitazioni, mentre per i negozi si riscontra una flessione (—1,6%). La tipologia più richiesta per l'affitto, soprattutto da giovani coppie e single, è il bilocale (39%), così come il trilocale (34%), ubicato in zone centrali (32%) o semicentrali (33%). Le previsioni per il 2011 parlano di una crescita degli affitti ad uso residenziale (+10% per le zone centrali e +4% per quelle semicentrali e periferiche).

Le seconde case hanno invece subito un leggero e fisiologico rallentamento. Aumentano del 10% gli immobili messi in vendita ma le transazioni diminuiscono del 14% e scende sensibilmente anche il prezzo al metro quadrato, che mediamente ha accusato un calo del 5%. Le previsioni di Fiaip per il 2011 immaginano uno scenario con una discesa ulteriore dei prezzi, del 2-3% a metro quadrato. I dati rivelano anche una tendenza sempre maggiore ad acquistare le seconde case a scopo di investimento, soprattutto da parte di famiglie con bambini, con una richiesta elevatissima di abitazioni di dimensioni non superiori ai sessanta metri quadrati, tipologia che ha coinvolto praticamente la metà delle compravendite del 2010.

© RIPRODUZIONE RISERVATA