

PREVISIONI IMMOBILIARI

I segnali di fiducia verso il mercato immobiliare che gli operatori avevano evidenziato a partire dalla seconda parte del 2009 sembrano aver trovato conferma nei primi mesi del 2010.

I dubbi e le incertezze che avevano contrassegnato il 2009 stanno lentamente lasciando spazio ad una *nuova volontà di acquisto e di investimento sul mattone*. I potenziali acquirenti, nella prima parte dell'anno in corso, si stanno dimostrando più determinati nelle loro decisioni di acquisto. Diverse le motivazioni: il basso costo dei mutui, nonostante la prudenza delle banche sia ancora forte; la consapevolezza che i prezzi, per quanto ancora in diminuzione non subiranno importanti oscillazioni negative, una cospicua offerta di immobili sul mercato e venditori che, sempre più, comprendono il nuovo andamento del mercato e di conseguenza sono più flessibili. Queste tendenze ci hanno portato a rivedere le previsioni per il 2010.

Per **le grandi città nel 2010 prevediamo una diminuzione dei prezzi tra -2% e 0%**, con un miglioramento rispetto alle previsioni fatte a fine 2009. Alquanto invariate le previsioni per l'hinterland delle grandi città (da -3% a 0%) ed un lieve peggioramento per i capoluoghi di provincia (da -3% a -1%).

Sul fronte delle compravendite riteniamo che esse potrebbero stabilizzarsi intorno alle seicentomila unità.

Non ci saranno quindi improvvise inversioni di tendenza del mercato ma i prezzi saranno più orientati verso la stabilità.

Molto dipenderà dalla congiuntura macroeconomica che interesserà il nostro Paese e soprattutto dall'andamento del mercato del lavoro. Se quest'ultimo dovesse peggiorare, con un aumento della disoccupazione si potrebbe creare una maggiore incertezza nelle decisioni di acquisto, soprattutto per coloro che devono ricorrere ad un finanziamento per acquistare l'abitazione. Inoltre, fermo restando l'atteggiamento prudentiale degli istituti di credito nell'erogazione dei mutui, riteniamo che, come avvenuto nel 2009, anche nel 2010 ci potranno essere delle categorie di potenziali acquirenti che avranno difficoltà di accesso al finanziamento e di conseguenza nell'acquisto dell'abitazione.

Grandi città	Variazione percentuale dei prezzi prevista per il 2010
Bari	Da -3% a -1%
Bologna	Da -3% a -1%
Firenze	Da 0% a 2%
Genova	Da 0% a 2%
Milano	Da -2% a 0%
Napoli	Da -4% a -1%
Palermo	Da -3% a 0%
Roma	Da -2% a 0%
Torino	Da 0% a 2%
Verona	Da -2% a 0%

Fonte: Ufficio Studi Tecnocasa