Unione Sindacale di Base

IMMOBILI, CAPITALE IN FRENATA

Real Estate. Per Tecnocasa e Gabetti quotazioni in flessione del 2,4% e del 2,2% nel primo semestre 2008

Le transazioni crollano fino al 25%, raddoppiati i tempi delle trattative

Roma, 24/09/2008

Il Sole- 24 Ore Roma

di Alessandra Tibollo

Frena il mercato del mattone a Roma. E se le transazioni registrano un calo a due cifre nel primo semestre dell'anno, per i prezzi delle case la discesa è lenta e meno pesante. Secondo i dati dell'ufficio studi di Gabetti c'è stato un vero e proprio crollo del numero delle transazioni: -25% nei primi sei mesi del 2008. Tecnocasa ridimensiona questo allarme, citando i dati 2007, anno in cui, secondo il loro Ufficio Studi, le transazioni sono diminuite, intorno al 10%, e confermano questa stima anche per il 2008. Nonostante questa diminuzione delle compravendite, i prezzi non sono scesi in maniera consistente, registrando una flessione del 2,4% per Gabetti e del 2,2% secondo di Tecnocasa. Complici i cantieri delle grandi opere pubbliche, ma anche un'invariata disponibilità di spesa di chi decide di investire sul mattone a Roma: almeno 500 mila euro (mutuo compreso) per oltre il 45% dei potenziali acquirenti, spiegano da Gabetti. Ha abbandonato la capitale soprattutto chi investe sul mattone: non più compratori alla ricerca della terza o quarta casa, ma soprattutto quelli che cercano di acquistare la prima, per affrancarsi dai costosissimi prezzi degli affitti. E sono raddoppiati i tempi delle trattative, con un relativo aumento della differenza fra il prezzo di offerta e quello del compromesso. Come spiega Simone Esposito, agente della Pirelli Re, «da parte dei venditori c'è troppa ingordigia e da parte dei compratori è aumentato il timore di fare un investimento sbagliato». Quanto alle dimensioni, i più richiesti (quasi il 50% secondo Gabetti) sono soprattutto i piccoli tagli, specialmente mono e bilocali, a fronte di un'offerta molto più scarsa (poco più del 25%). Tuttavia, secondo Tecnocasa, nella capitale si registra un aumento delle richieste per i trilocali, che avrebbero sorpassato, seppur di poco, i bilocali.

Alcuni quartieri registrano il segno positivo, secondo Gabetti. E' il caso dell'Ostiense, con una crescita delle quotazioni immobiliari del 9,1% nei primi sei mesi dell'anno. Un fenomeno trainato soprattutto dai grandi progetti che nell'arco di quattro o cinque anni cambieranno il volto del quartiere: dal Campidoglio Due alla

Città dei giovani nell'area dei Magazzini generali. Per Tecnocasa, nonostante siano evidenti gli sviluppi futuri per l'Ostiense, una crescita non si è ancora verificata, se non per gli immobili di qualità. Altre prospettive di crescita si possono individuare per le zone che saranno servite dalle nuove metropolitane, specialmente la C e la D. «Ma è troppo presto per parlarne», avverte Megliola di Tecnocasa. Al contrario, secondo Gabetti registra una riduzione di due cifre (- 12,5%) la zona di piazza Bologna. Ma basta percorrere viale Ippocrate e avvicinarsi all'università, per vedere risalire i prezzi. Giù anche la periferia settentrionale, secondo Gabetti, con Villa Spada e Palmarola che si attestano al - 10%, ma anche i quartieri periferici orientali come Casilina (-9%), Prenestina (-8,8%), Tor Pignattara (-9,4%). Sulle centralità e sui cantieri dei palazzi in costruzione che si gioca la partita del 2009. Per Lodigiani di Gabetti, «c'è un rischio di eccesso di offerta dei nuovi appartamenti, che potrebbe comportare una generale riduzione dei prezzi». Una diminuzione che secondo Tecnocasa è comunque dietro l'angolo nei prossimi mesi.

Prezzi in calo anche nella maggior parte delle provincie laziali. Viterbo scende del 5%, mentre Frosinone del 4%. Latina rimane stabile e l'unica a salire, seppur leggermente, è Rieti con un 3%. Un aumento spiegabile con un prezzo di partenza più basso (minimo 2.200, massimo 1.700 euro al metro quadro), secondo Lodigiani. «In tempi di crisi – commenta- anche poche centinaia di euro al metro quadro in meno fanno la differenza».