

# Andamento mercato immobiliare

Il mercato immobiliare nel nostro Paese ha sempre rappresentato uno dei settori più importanti e che può fornire indicazioni sull'andamento economico nazionale. Sebbene la crisi dell'edilizia sia ormai superata, tuttavia continuano a persistere alcuni problemi in questo ambito. Nonostante il settore edilizio sia in continua evoluzione, il complessivo andamento del mercato immobiliare in Italia presenta alcuni indici negativi al momento. Se il livello delle compravendite degli immobili risulta in crescita, a preoccupare è la tendenza dei prezzi degli stessi.

Il prezzo delle abitazioni, dopo un calo evidenziato lo scorso Luglio, ha continuato a registrare la medesima tendenza negativa anche nei mesi successivi. Questi risultati negativi contribuiscono a mantenere l'andamento annuo di tali prezzi ancora in evidente calo, per circa il 3,1%. Tale dinamica, tuttavia, risulta in controtendenza rispetto invece all'andamento vivace e positivo delle compravendite. In particolare, ad incidere negativamente sul trend dei prezzi sono le abitazioni esistenti, il cui valore è diminuito del 23,7%, mentre quelli dei nuovi immobili registrano una timida crescita dello 0,8%.

Le agenzie immobiliari hanno confermato questa situazione di crisi: solo il 2% degli agenti immobiliari ha visto i prezzi salire tra aprile e giugno, mentre il 43,6% ha ammesso che c'è stato un evidente calo. E' sempre più frequente la vendita a sconto: quattro volte su dieci le abitazioni passano di mano a valori inferiori del 10-20% rispetto al previsto.

## **Perché i prezzi delle case continueranno a scendere:**

Nel prossimo biennio ci si aspetta un calo seppur modesto dei prezzi delle abitazioni. Inoltre i prezzi degli immobili accessibili supportano la domanda. Quest'ultima, rappresentata dai potenziali acquirenti, è influenzata dai seguenti indicatori:

- disponibilità di accesso al credito, ovvero possibilità di accedere ad un mutuo/finanziamento per l'acquisto
- andamento dell'economia nazionale
- potere d'acquisto

L'altra parte del mercato, invece, costituita dall'offerta (il prezzo degli immobili), è influenzata da diversi fattori: più aumenta l'offerta (il numero di case in vendita appunto) più diminuiscono i prezzi.

## **Previsioni Mercato Immobiliare 2019 – 2020**

Il numero di contratti di compravendita sta aumentando, come il numero di mutui accesi in questo ultimo periodo. Resta il fatto che il numero dei contratti di compravendita di case dal 2015 è aumentato, come il numero di nuovi contratti di mutuo, tuttavia nonostante questi dati, il prezzo degli immobili è ancora sottostimato. L'ultimo report trimestrale dell'ISTAT di Gennaio 2019 dice che il prezzo delle case diminuisce dello 0,5%, anche se si tratta del prezzo delle abitazioni già esistenti, quindi già abitate. Per quanto riguarda invece il prezzo delle abitazioni nuove, questo aumenta di media da un +0,3% ad un +0,6%.

Un aspetto importante è la demografia: per fare una previsione del mercato immobiliare, cosa evidenziano i dati demografici in questi ultimi anni? Il numero di persone che abita in Italia non cresce, è più o meno stabile. In questo numero complessivo però si possono individuare delle distinzioni: il numero di italiani che diminuisce, il numero di stranieri che aumenta, il numero di

'nuove famiglie' che non aumenta, le persone si sposano di meno ed hanno meno figli; tutti questi fattori andranno ad incidere ampiamente sul mercato immobiliare.

## Limiti al mercato immobiliare

Il mercato immobiliare, come tutti i mercati d'investimenti, è soggetto a controlli e tassazioni che lo rendono strettamente vincolante. Proprio la tassazione elevata è uno dei grandi limiti della scarsa propensione delle famiglie alla compravendita immobiliare. Le imposte sui rifiuti o i costi di gestione di molti servizi amministrati dallo Stato, sono particolarmente elevati tanto da non poter permettere alle famiglie il mantenimento di un altro immobile, se pure possono permettersi di acquistarlo.

Gli stipendi, inoltre, specialmente nelle famiglie giovani, non sono quasi mai molto elevati, tanto che le giovani coppie tendono il più possibile a rimanere in affitto oppure a stipulare un mutuo privato, la disoccupazione, dunque, è un altro problema persistente per il mercato immobiliare.

## La questione dei mutui

Il mutuo è uno dei metodi più semplici e più diffusi di acquistare casa e controllarne l'andamento, è uno dei modi per poter fare una stima delle previsioni mercato immobiliare. Se si vuole comprare la casa dove si vive insieme alla propria famiglia ma non si hanno sufficienti liquidità per acquistarla di tasca propria si contrae con la banca un mutuo, nel quale gli acquirenti si impegnano a restituire ratealmente la cifra prestata dalla banca, unitamente ai relativi interessi maturati nel tempo. A causa della crisi economica, però, ottenere un mutuo è diventata un'impresa quasi impossibile, perché le garanzie richieste dalle banche si sono fatte sempre più stringenti.

