



IL MERCATO IMMOBILIARE

Case, così crolla il mercato compravendite meno 20%

Rapporto sui primi sei mesi dell'anno. Resistono soltanto gli immobili di pregio. Ai Parioli l'affare più consistente con 2,7 milioni di euro spesi per un appartamento

di ROSA SERRANO



Crolla il mercato della casa della capitale, ma tiene il mattone di lusso. Dopo un 2011 che aveva fatto registrare un lieve aumento delle compravendite di case rispetto al 2010 (+1,4%), il primo trimestre di quest'anno ha visto un brusco ridimensionamento del mercato immobiliare residenziale romano, con il 20,6% di vendite in meno rispetto allo stesso periodo dello scorso anno.

Il trend negativo è continuato anche nel successivo trimestre che ci ha consegnato un'ulteriore pesante flessione nell'ordine del 19,4%. La forte contrazione delle

compravendite è strettamente collegata alla congiuntura economica fortemente negativa che ha convinto molte famiglie a rinviare l'acquisto o la sostituzione dell'abitazione.

Ulteriore fattore negativo: la stretta creditizia che ha ridotto il supporto del finanziamento immobiliare in generale e ha precluso l'accesso al credito a potenziali mutuatari: giovani coppie o immigrati. "A ciò si deve aggiungere - spiega Luca Dondi, responsabile settore immobiliare di Nomisma - l'indisponibilità di molti proprietari immobiliari di rivedere le loro richieste che, sovente, non sono in linea con il reale valore della casa.

Da non sottovalutare poi il fatto - continua Dondi - che molti potenziali acquirenti hanno adottato una politica attendista puntando sulla riduzione delle quotazioni immobiliari". In questo contesto, dal recente report di **Tirelli & Partners**/Nomisma apprendiamo che nel primo semestre 2012 il segmento delle residenze esclusive ha evidenziato stabilità di transazioni nelle zone del centro storico, Parioli/Salario/Trieste e Vigna Clara/Camilliccia. Le abitazioni di prestigio di Roma hanno una quotazione superiore ai 7.000 euro al metroquadrato e un valore complessivo superiore a un milione di euro.

Delle tre compravendite di maggior valore realizzate nel primo semestre di quest'anno, due sono state concluse nella zona Parioli con transazioni rispettivamente di 2,7 milioni di euro e di 2,1 milioni di euro. La terza compravendita ha riguardato un attico del centro storico di 270 mq. acquistato ad un prezzo di 2,3 milioni di euro. Le tempistiche medie necessarie per concludere la compravendite di residenze esclusive della capitale risultano più che dimezzate (5,6 mesi) rispetto a Milano (13,9 mesi). Immobiliare. it ha posto in essere per La Repubblica l'analisi della capacità di spesa dei potenziali acquirenti romani relativa al mese di settembre di quest'anno. Nelle fasce fino 200.000 euro è collocato il 23% degli aspiranti proprietari. Consistenti le quote delle fasce fra 400.000 e un milione di euro (il 21% del totale). Oltre il milione di euro il 4%. Guido Lodigiani, direttore corporate di Gruppo Immobiliare. it segnala che la tipologia di abitazione più offerta e più richiesta a Roma nel mese di settembre è risultata il trilocale rispettivamente con quote del 35% e del 39%.