

Come si sta evolvendo il mercato immobiliare. Quali sono le previsioni per la seconda metà del 2009 e per il 2010. Ne abbiamo parlato con Luca Bogliano, amministratore delegato di Fondocasa

di Pierpaolo Molinengo

2009/2010: quali sono le vostre previsioni per il mercato immobiliare nei prossimi mesi?

L'analisi del mercato dopo periodi di euforia e numeri fin troppo esagerati è sempre complicata in quanto il confronto tra la situazione attuale ed i picchi toccati negli anni precedenti sembra sempre negativa. Riteniamo, invece, che i primi segnali positivi si inizino già ad intravedere. La particolare situazione che ha attraversato il mercato, pur portando difficoltà, ha "professionalizzato" la categoria dei consulenti immobiliari (così come piace chiamarli a noi), che presumibilmente aumenteranno la fetta di mercato a loro spettante. Il mercato sarà più razionale, ma in crescita soprattutto considerando che la casa per l'italiano rimane il bene primario e l'investimento più sicuro.

La crisi economica che stiamo affrontando, in che modo sta influenzando il mercato immobiliare?

Come detto in precedenza la crisi economica ha allungato i tempi e razionalizzato gli acquisti. A differenza delle crisi che gli operatori del settore hanno vissuto negli anni precedenti, il crunch economico attuale sta investendo non solamente il comparto immobiliare ma allunga la sua ombra su tutta l'economia mondiale. Nonostante "la corsa all'acquisto" si sia indubbiamente trasformata in una "giudiziosa passeggiata" il cliente, se seguito attentamente sin dall'analisi dei suoi bisogni, continua ad acquistare ed investire.

Acquisto per uso o per investimento: quale prevale?

Sicuramente l'acquisto finalizzato all'uso rimane la parte prevalente delle quote di mercato, sia esso destinato a prima o seconda casa.

La vendita di immobili destinata a puro investimento non è facilitata per l'assenza di sgravi fiscali e da una legislazione che non incentiva la messa a reddito.

Non per ultimo "l'investitore" per definizione è portato a direzionarsi dove il mercato tira di più, difatti proprio in un momento di crisi economica gli stessi si sono avvicinati al mercato immobiliare nazionale, "abbandonato" fino a poco tempo fa, a favore di nuovi mercati immobiliari o a floridi mercati borsistici.

Quali sono, secondo voi, le città in cui i prezzi terranno? E quelle invece dove i prezzi scenderanno?

Per quanto riguarda le zone in cui abbiamo agenzie (nord e centro Italia), riteniamo che dopo un periodo di assestamento, con una riduzione di costi in percentuale del 5-10%, i prezzi tendono ad assestarsi.

Come sempre sono le grandi metropoli che trainano il mercato, Milano prima e Roma poi.

Tendenzialmente il mercato è più orientato a tenere dove la richiesta è maggiore, quindi in città in grado di offrire



proposte lavorative o in località destinate alla seconda casa.

Mercato turistico. Come si sta evolvendo? La crisi economica che porta a far cambiare le abitudini degli italiani come sta influenzando questo segmento di mercato?

Le campagne di pericoli di crolli di prezzi in nuove destinazioni estere, fanno sì che il cliente torni ad acquistare in Italia, dove l'immobile è più conosciuto e stabile.

Così come nel mercato della prima casa il mercato turistico ha subito un brusco rallentamento, anche se è stato il primo a ripartire.

Rimanendo nel mercato turistico. Quali sono le città di mare dove tengono meglio i prezzi?

Sempre per quanto riguarda le zone in cui siamo presenti, riteniamo che la riviera ligure, la Versilia, il gardesano, le città d'arte e le valli di Susa, sono località che oltre distinguersi per la loro bellezza e particolarità attingono un grande numero di utenti dalle vicine grandi città. Da segnalare anche l'interesse di una numerosa clientela estera, tedeschi, olandesi, inglesi e svizzeri, ma anche russi ed australiani.