

Imu e difficoltà di accesso al credito: a Genova crollano i prezzi delle case

di **Redazione**

20 Settembre 2012 - 13:44



Genova. La casa resta un desiderio prioritario degli italiani anche in un periodo difficile come quello vissuto negli ultimi mesi, caratterizzati da un generale clima di incertezza. Il peggioramento del quadro economico e l'inasprimento della selettività del sistema bancario, però, hanno frenato la ripresa del mercato immobiliare anche in questo semestre, durante il quale il ridimensionamento dei prezzi e delle transazioni immobiliari ha raggiunto la percentuale più elevata dal 2007. Questo è quanto risulta dall'analisi della rete Tecnocasa.

Genova città, nei primi sei mesi del 2012, ha registrato valori immobiliari in calo del 4,5%, l'hinterland del 3,3%. In diminuzione del 7,9% le quotazioni della macroarea di Sampierdarena. Mercato in forte ribasso, poiché giovani e stranieri (che costituivano la tipologia principale di acquirente) hanno risentito delle difficoltà di accesso al credito, con conseguente riduzione del potere d'acquisto e forte diminuzione della domanda.

A seguire nella diminuzione dei prezzi c'è la macroarea di Pegli - Sestri (-4,3%). A Cornigliano è stato registrato un calo del 6,7% dei prezzi delle case, principalmente a causa della stretta creditizia che rende difficoltoso l'accesso al mutuo al ceto medio-basso, ossia la maggior parte degli abitanti di questo popolare quartiere di Genova. Anche a causa di una maggior offerta di immobili sul mercato (dovuta in parte all'introduzione

dell'IMU), i clienti sono diventati più riflessivi: ciononostante, se l'immobile è proposto al reale valore di mercato, le trattative si concludono in 1-2 mesi, altrimenti possono protrarsi tra 6 e 10 mesi.

In diminuzione del 4% la macroarea di Marassi - Nervi. Nel residenziale quartiere Quinto i prezzi delle abitazioni sono diminuiti del 5%, a causa della difficoltà di accesso al credito, che ha ridotto il potere d'acquisto e reso i clienti più riflessivi. Infatti, le tempistiche medie di compravendita sono aumentate a 6 mesi ma, se il divario tra domanda e offerta è abbastanza importante, le trattative possono durare anche fino a 12 mesi. Al momento, l'IMU non sembra aver influenzato l'andamento del mercato; tuttavia, si segnala che, a causa dei prezzi ancora elevati, alcuni potenziali clienti hanno preferito spostarsi nei limitrofi quartieri di Quarto e Sturla.

Nel primo semestre del 2012 è stata registrata una variazione al ribasso del 13% nel quartiere Borgoratti e del 3,8% a San Martino, in quanto permane la distanza tra domanda e offerta. La minore liquidità dei potenziali acquirenti, accentuata anche dalla difficoltà di accesso al mutuo, ha fatto diminuire la domanda; parallelamente, nonostante l'IMU non abbia influenzato tale andamento in modo significativo, ha portato ad un leggero incremento dell'offerta immobiliare. Perciò, i potenziali clienti sono diventati più riflessivi: di conseguenza, le tempistiche medie di compravendita si sono allungate, protraendosi a 6-8 mesi se l'immobile è venduto al reale prezzo di mercato.

In diminuzione dell'1,7% le quotazioni delle abitazioni nella macroarea di Certosa - Bolzaneto. Le abitazioni del quartiere Bolzaneto hanno mostrato un calo del 6,7%, principalmente a causa della difficoltà di accesso al credito che ha ridotto il potere d'acquisto dei clienti, ma anche per via della maggior offerta di immobili presenti sul mercato, originata in parte anche dall'introduzione dell'IMU. Perciò, i clienti sono diventati più riflessivi, determinando un allungamento delle tempistiche medie di compravendite, che ora raggiungono 6 mesi.

In generale, l'analisi della domanda mostra lievi variazioni in aumento per quanto riguarda monocali (+0,3%) e bilocali (+0,1%), mentre quadrilocali e cinque locali hanno segnalato un aumento (+0,8% e 0,5%). L'unica variazione al ribasso è stata registrata nei trilocali, la cui concentrazione è scesa dello 0,8%.

Andamento più dinamico per quanto concerne l'offerta. Monocali e quadrilocali sono in discesa, rispettivamente dello 0,5% e dell'1,2%, ma il calo più consistente è nella concentrazione dei bilocali (-1,4%); dall'altra parte, si registra un incremento nell'offerta di trilocali (+1,5%) e cinque locali (+1,6%).