

SECONDO UN'INDAGINE DI BANKITALIA E TECNOBORSA CROLLANO I PREZZI E LE COMPRASSENDE

# Mattoni in panne anche nel 2009

*Nel quarto trimestre del 2008 il 57% degli agenti immobiliari ha denunciato una riduzione del valore delle operazioni. Male le aspettative dell'anno per l'andamento del mercato nazionale*

DI CARMINE SARNO

**C**rollano i prezzi delle case e il mercato immobiliare resta fermo al palo. Colpa della crisi e del quadro congiunturale. Lo scenario è stato tracciato dalla Banca d'Italia, che, insieme a Tecnoborsa, ha realizzato un'indagine coinvolgendo circa 1.000 agenti immobiliari. Nel quarto trimestre del 2008 i prezzi di vendita degli immobili hanno registrato una riduzione per oltre il 57% del campione intervistato, mentre solo «un'esigua minoranza» (2,8% degli operatori) ha segnalato un incremento dei valori delle compravendite. Un trend al ribasso che ha interessato soprattutto le regioni del Nord-est dell'Italia e i grandi centri abitati (più di 250 mila persone). Segna un forte incremento l'andamento degli incarichi a vendere ancora da evadere. Per quasi la metà degli agenti il numero dei mandati era aumentato negli ultimi tre mesi del 2008

rispetto al trimestre precedente. Solo il 15% degli intervistati, invece, ha segnalato una riduzione delle operazioni da evadere. Anche in questo caso la maglia nera spetta al Nord-est (45,9%) seguito dalle aree non urbane del Mezzogiorno. Secondo Bankitalia-Tecnoborsa, il dato paga sia l'incremento dei nuovi incarichi acquisiti nel quarto trimestre rispetto al terzo, che la debole dinamica delle vendite pregresse. Insomma, l'offerta di case aumenta a fronte di una domanda pressoché assente.

**A confermare questa tendenza** anche le cause che hanno spinto alla cessazione degli incarichi a vendere. Nel 64,7% dei casi il motivo è stata l'assenza di proposte di acquisto a causa dei prezzi richiesti troppo elevati. Per il 52,3% degli agenti, invece, il venditore ha rinunciato a cedere l'immobile perché la posta sul piatto era troppo bassa. A pesare, secondo il 47% degli operatori, anche la difficoltà da parte dell'acquirente a reperire

i fondi necessari per chiudere l'operazione. Chi compra, lo fa soprattutto ricorrendo all'accensione di un mutuo ipotecario (69%) e il rapporto tra prestito erogato e valore dell'immobile è in media pari al 69%. Il tutto contribuisce a dilatare tempistiche e dinamiche delle trattative: oltre la metà degli intervistati, infatti, spiega che i tempi di vendita si sono allungati rispetto al terzo trimestre 2008 e dal momento dell'affidamento dell'incarico a quello della vendita effettiva in media trascorrono sette mesi.

Le prospettive per il futuro? Secondo gli agenti immobiliari sono nere. Oltre il 77% del campione ha giudicato «sfavorevoli» le condizioni prevalenti sul mercato immobiliare per i primi tre mesi del 2009, un dato omogeneo su tutto il territorio nazionale. I due terzi degli operatori prevedono un'ulteriore riduzione dei prezzi degli immobili. La ripresa del mercato nazionale, conclude l'indagine, si realizzerà solo nel medio-lungo termine per il 45% degli operatori. (riproduzione riservata)

30 7

**Mattoni in panne anche nel 2009**

**C**rollano i prezzi delle case e il mercato immobiliare resta fermo al palo. Colpa della crisi e del quadro congiunturale. Lo scenario è stato tracciato dalla Banca d'Italia, che, insieme a Tecnoborsa, ha realizzato un'indagine coinvolgendo circa 1.000 agenti immobiliari. Nel quarto trimestre del 2008 i prezzi di vendita degli immobili hanno registrato una riduzione per oltre il 57% del campione intervistato, mentre solo «un'esigua minoranza» (2,8% degli operatori) ha segnalato un incremento dei valori delle compravendite. Un trend al ribasso che ha interessato soprattutto le regioni del Nord-est dell'Italia e i grandi centri abitati (più di 250 mila persone). Segna un forte incremento l'andamento degli incarichi a vendere ancora da evadere. Per quasi la metà degli agenti il numero dei mandati era aumentato negli ultimi tre mesi del 2008

**CONTO TASCABILE A COLORI. COME TU MI VUOI!**



067088