

# ORA IL MERCATO È PIÙ STABILE VAGO OTTIMISMO

di ANTONELLO AMBRUOSI

**S**i notano i primi segnali che indicano la stabilizzazione del mercato, se non addirittura una sua lenta ripresa. Emergono dal Sondaggio congiunturale condotto da Bankitalia in collaborazione con Tecnoborsa sul secondo trimestre dell'anno (interviste a 921 agenti immobiliari). Confrontato con l'andamento del primo trimestre può confermare le previsioni di timido ottimismo effettuate da altri operatori. La flessione dei prezzi e del numero di compravendite si è stabilizzata, anche se la fase di debolezza del mercato continua. Il saldo negativo tra le indicazioni di aumento e di riduzione dei prezzi si è ridotto rispetto al primo trimestre (-53,2 e -59,5%). La quota di operatori che hanno venduto almeno un immobile si è mantenuta intorno al 65%. Il numero di compravendite effettuate tramite intermediazione rimane sostanzialmente stabile, intorno alle 137.000 unità. Si stabilizza anche il margine di riduzione del prezzo di vendita rispetto a quello inizialmente richiesto dal venditore, mentre si riducono i tempi che separano il conferimento dell'incarico dalla vendita effettiva, passando da 6,7 a 6,4 mesi. L'indagine conferma uno degli elementi frenanti del mercato: la riduzione dei mutui, nonostante il calo

degli interessi. Gli acquisti di abitazioni effettuati con l'accensione di un mutuo ipotecario è pari al 68,3%, due punti meno che nel primo trimestre. La conferma che acquista solo chi ha il liquido necessario e che, quindi, mancano gli acquirenti meno «dotati», quelli che comprano le case di minor pregio. Gli immobili sui quali si basa buona parte del mercato: vengono venduti per poi acquistare una casa migliore (quindi, se non si riesce a venderli non si acquista il nuovo).

La rilevazione conferma come il mercato sia frastagliato. Il calo delle compravendite e dei prezzi più lieve nelle grandi città e per le case di maggior pregio diventa più evidente nei centri più piccoli e per gli immobili periferici, vecchi e in cattivo stato. Tutto questo, comunque, sempre in modo meno evidente nel secondo trimestre rispetto al primo. Da ciò, l'impressione che la ripresa non si farà attendere a lungo, anche perché chi non ha comprato negli ultimi due-tre anni, periodo di crisi, potrebbe avere necessità a farlo (nuove coppie che non vogliono più coabitare con i genitori ecc.). La ripresa delle vendite, comunque, avverrà in modo lento nella prima parte del 2010 (si prevede dell'1,7%), accompagnata dalla risalita dei prezzi. A questo punto si spiega la domanda dalla difficile risposta: «Ma allora conviene comprare ora?».

