

Indagine Bankitalia. La ripresa solo nel prossimo biennio

Immobili, in calo prezzi e vendite

Rossella Bocciarelli

ROMA

Non ha la dinamica "severa" che ha assunto in altri Paesi, però anche in Italia il rallentamento del mercato delle case si è accentuato nell'ultimo scorcio del 2008. E la discesa dei prezzi del mattone sembra destinata a proseguire nei prossimi mesi, anche se a una velocità inferiore rispetto all'ultimo trimestre dell'anno scorso, mentre la ripresa dell'immobiliare arriverà nel biennio, cioè entro la fine del 2010.

A certificare questa tendenza è la Banca d'Italia in una nuova indagine a periodicità trimestrale (Bollettino statistico sul mercato immobiliare) realizzata in collaborazione con Tecnoborsa attraverso interviste a 1.009 agenti immobiliari, che hanno fornito informazioni sull'attività di compravendita nel periodo ottobre-dicembre 2008 nonché sulle prospettive del settore.

In base ai dati raccolti i prezzi degli immobili residenziali nell'ultimo trimestre del 2008 sono risultati in calo rispetto ai tre mesi precedenti per il 57,6% delle agenzie, mentre solo un'esigua minoranza degli operatori (2,8%) ha dichiarato un aumento. Una più diffusa tendenza al ribasso è stata segnalata nelle re-

gioni del Nord Est e, in tutte le ripartizioni geografiche, nelle aree urbane il cui capoluogo ha più di 250mila abitanti.

Nel complesso, il numero delle compravendite tramite l'intermediazione degli agenti è sceso a 143mila, «segnalando una prosecuzione della tendenza negativa in linea con le rilevazioni dell'Osservatorio sul mercato immobiliare». Circa due terzi degli operatori hanno venduto almeno un immobile nel corso del

MERCATO FIACCO

Discesa più accentuata nei grandi centri. Per il 47% degli agenti difficoltà dell'acquirente a reperire fonti di finanziamento

quarto trimestre, con una incidenza superiore nelle regioni del Nord Est (74,7%) e inferiore in quelle del Centro (59,9).

Per quasi la metà degli agenti, alla fine dello scorso anno, il numero complessivo di incarichi a vendere ancora da evadere era aumentato rispetto a tre mesi prima (contro una quota del 15% che dichiara una riduzione). La percentuale di pratiche inevase,

segnala Bankitalia, risulta inferiore nelle regioni del Nord Ovest e superiore in quelle del Nord Est. Nel complesso questo aumento rispecchia da un lato l'aumento dei nuovi incarichi acquisiti nel trimestre rispetto al precedente, per il 38,5% degli operatori (contro il 24,4% che li vede in diminuzione); dall'altro, però, mette in risalto la debole dinamica delle vendite su incarichi progressi.

Tra le cause di stop del mandato a vendere gli operatori segnalano sia l'assenza di proposte di acquisto, a causa di prezzi di offerta ritenuti troppo elevati (64,7% delle agenzie), sia proposte di acquisto a prezzi ritenuti troppo bassi dal venditore (52,3%). Insomma, domanda e offerta non s'incontrano sul prezzo. Ma non basta: secondo il 47% degli agenti vi contribuirebbero anche difficoltà dell'acquirente a reperire fonti di finanziamento.

Secondo i calcoli di Bankitalia, nell'ultimo periodo del 2008 il prezzo effettivo di vendita è risultato mediamente inferiore del 9,5% in rapporto alla richiesta iniziale del venditore. Per gli immobili venduti, tra il momento dell'affidamento dell'incarico e quello della vendita effetti-

va sono intercorsi in media ben 7 mesi e per oltre la metà degli operatori i tempi di vendita si sono allungati rispetto al trimestre precedente.

L'acquisto della casa è avvenuto con accensione di un mutuo ipotecario nel 69% dei casi. Il rapporto tra il prestito erogato e il valore dell'immobile è in media pari al 69%, ma scende al 63% nelle regioni del Centro. Per il primo trimestre del 2009 una larga maggioranza degli agenti (77%) ha giudicato «sfavorevoli» le condizioni prevalenti sul mercato immobiliare di riferimento. Per lo stesso periodo il 65% degli operatori prevedeva una riduzione dei prezzi delle case, contro una quota del 34% che ne prevedeva un aumento; il saldo tra attese di prezzi in aumento e quelle di prezzi in diminuzione (-31 punti) è inferiore a quello corrispondente ai giudizi forniti nel quarto trimestre del 2008 (-51 punti) e segnala un'attenuazione dell'orientamento al ribasso dei prezzi. La situazione generale del mercato nazionale all'inizio del 2009 viene giudicata «in peggioramento» dal 61% degli agenti. Però in un arco temporale di medio termine (due anni) prevalgono invece le attese di miglioramento (45%).

La fotografia e la previsione

Percentuale di agenzie; trimestre di riferimento: ottobre-dicembre 2008

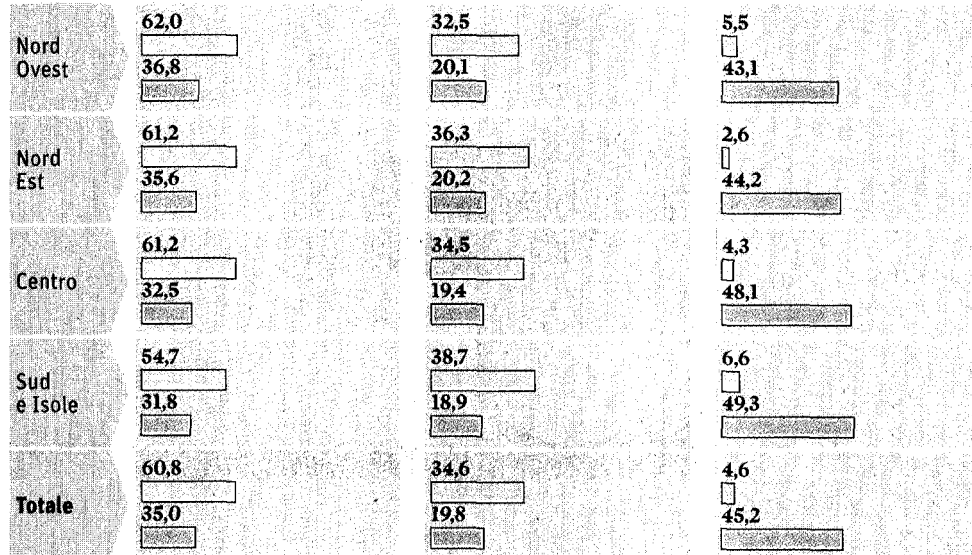
Peggiore

Uguale

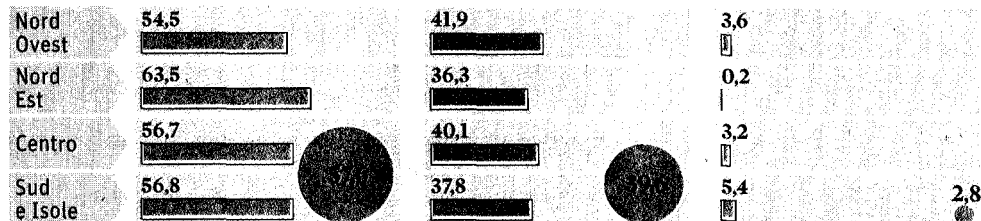
Migliore

SITUAZIONE GENERALE DEL MERCATO IMMOBILIARE IN ITALIA

- Attese per il trimestre in corso rispetto a quello di riferimento
- Attese nei prossimi due anni rispetto al trimestre di riferimento



PREZZI DI VENDITA (rispetto al periodo precedente) ● Totale



Nota: Interviste condotte tra il 12 gennaio e il 13 febbraio 2009; su 2.653 agenti immobiliari intervistati, 1.009 hanno partecipato al sondaggio

Fonte: Banca d'Italia

