

LA GAZZETTA DEL MEZZOGIORNO

**S'ALLUNGANO I TEMPI DI VENDITA
E NON È UN BENE PER IL MERCATO
A BARI SIAMO A QUOTA 170 GIORNI**

di ANTONELLO AMBRUOSI

Un segno del malore che ancora attraversa il mercato immobiliare italiano che pure aveva attraversato un momento di serenità in alcuni mesi del 2010. Nella prima parte del 2011 si sono infatti allungati i tempi per chi vende casa: in media occorrono circa 7 giorni in più dello stesso periodo dello scorso anno per chiudere una trattativa a partire dalla decisione di vendere. I giorni necessari per una compravendita sono saliti da 138 a 150 che vengono superati in buona parte delle città (a Bari siamo a quota 170), con esclusione di Roma e Milano, nelle quali si registrano rispettivamente di 132 e 139 giorni, dove la richiesta di alloggi è sempre alta, ininfluenza rispetto alle (alte) quotazioni.

Le rilevazioni, effettuate da idealista.it, si basano sul tempo di permanenza degli annunci di seconda mano di privati e agenzie pubblicati sul portale. Per realizzarla è stato preso come riferimento il tempo di permanenza degli annunci immobiliari di idealista.it filtrati da controlli accurati che accertano che gli immobili rimossi dalla base dati del portale sono stati effettivamente venduti.

Il fenomeno a Bari si nota anche nel mercato del nuovo che pure incontra il favore dei risparmiatori che «possono»: si ha infatti la necessità di reclamizzare le più recenti iniziative in fase di realizzazione anche con volantinaggio per strada che serve a mettere in risalto la qualità dell'edificio in vendita, ma al tempo stesso a incentivare le vendite in genere. D'altra parte, si tratta di abitazioni in vendita a oltre 4mila euro a mq, quindi chi compra deve avere tutti i buoni motivi per farlo. Deve comunque essere invogliato all'acquisto.

Il volantinaggio si spiega con una delle osservazioni scaturite dalla rilevazione. «L'eccesso di offerta accumulata negli ultimi 12 mesi e

una domanda molto selettiva portano alla stagnazione delle compravendite. Una situazione che rischia di protrarsi anche per i mesi primaverili storicamente molto propizi per le transazioni. Il 7 aprile sapremo cosa succederà all'Euribor, ma un nuovo aumento dei tassi sembra imminente e questo potrebbe rendere la ripresa ancora più stentata».

Un fenomeno accompagnato dall'aumento di pignoramenti di case causato dal mancato pagamento dei mutui. Tanto preoccupante per cui è emersa la necessità di dare nuove e più trasparenti regole al mercato immobiliare e tutelare i consumatori. Sono aspetti centrali della nuova proposta di direttiva presentata, il 31 marzo, dalla Commissione europea come risposta ai gravissimi danni prodotti negli ultimi anni dal sistema bancario che hanno innescato la crisi economica internazionale. Per quanto riguarda la trasparenza, sono previste regole comuni in materia di pubblicità e di informazioni precontrattuali e una riforma finanziaria che affronti il problema delle concessione e accensione irresponsabile dei mutui (in realtà già anticipata dalle banche che concedono i prestiti solo dietro ultra-garanzie). Come è necessario stringere i cordoni della borsa e negare i mutui ha chi vanta condizioni economiche soddisfacenti (anche se non accelse), al tempo stesso bisogna invitare alla prudenza chi li chiede in modo non faccia il passo più lungo della gamba. Spesso basta accontentarsi di un trivani invece che un quadrivani, quindi di un mutuo dalle rate più accessibili.

Un mercato altalenante con vendite e prezzi che calano nelle città più piccole e per gli immobili meno pregiati, mentre sono stabili o addirittura aumentano nelle città più grandi e per le costruzioni di maggior pregio: in pratica sono più alti dove

risultano più bassi i tempi di vendita.

In ogni caso, segnali di ripresa ha rilevato uno studio di Re/Max: «Simile a quello che si avverte in buona parte del resto d'Europa, ricalca l'incertezza a livello occupazionale e nei consumi». Si evince che a livello nazionale negli ultimi sei mesi il 46% dei clienti che hanno visitato una delle duecento agenzie del Gruppo ha cercato casa per acquistarla, il 23% per prenderla in affitto mentre il restante 31% spaziava fra la possibilità di andare in affitto e quella di contrarre eventualmente un mutuo per acquistarla. «La crescita della domanda è stimata ancora in evoluzione per tutto il 2011, come segnalato dal 56,4% degli agenti dell'immobiliare» si legge nella relazione che si sofferma su una particolare previsione: «Quanto agli stranieri che potrebbero acquistare casa in Italia, i più propensi sono, nell'ordine: Inglesi, Tedeschi, Austriaci e Francesi interessati anche alla Puglia: sia alle masserie e ai trulli e sia alle case sul mare». Un interesse che si va intensificando di giorno in giorno con l'approssimarsi della bella stagione.

In quanto alle future sorti del pianeta mattone, nel primo rapporto del 2011 di Nomisma spicca un'osservazione che appare sempre più saggia e lungimirante e che andiam ripetendo da un po'. «La ponderazione delle diverse componenti - si legge - spinge a propendere per l'inaccessibilità del mercato alle attuali condizioni per una notevole quota della domanda potenziale. Un arretramento dei prezzi, soprattutto nelle localizzazioni secondarie, associato ad una politica creditizia meno selettiva nei confronti delle nuove operazioni, continuano a sembrare condizioni imprescindibili per un'effettiva ripartenza del mercato». Parole già sentite, ma altrettanto efficaci.