

Potrebbe essere già esaurito lo "sboom" del mercato immobiliare italiano. Ammesso che possa essere definita tale la lieve flessione dei prezzi (-0,5%) osservata nella prima metà di quest'anno. Vero è che l'indebolimento del settore ha interessato tutte le principali aree del paese, con un'incidenza maggiore nelle regioni centrali. E che nei primi nove mesi del 2009 gli investimenti in costruzioni sono scesi dell'8 per cento. Ma «le informazioni più recenti forniscono segnali di attenuazione della fase recessiva», assicura uno studio pubblicato ieri e coordinato da Fabio Panetta, capo del Servizio studi di congiuntura e politica monetaria di via Nazionale. Il clima di fiducia delle imprese di costruzioni sta migliorando, il crollo nella vendita di materiali edili si è arrestato e le quotazioni delle case danno prova di resistenza. Tuttavia, dicono gli esperti di Bankitalia, «le prospettive restano incerte».

Il mercato non gira

A preoccupare, in effetti, è l'andamento delle compravendite. I dati dell'Agenzia del territorio confermano la fase di debolezza: «All'espansione in atto dalla fine del 2000 è subentrata, alla metà del 2006, una contrazione via via più marcata, fino a toccare il ritmo del -15,6% nel primo semestre di quest'anno rispetto allo stesso periodo del 2008». Nel periodo luglio-settembre, i rogiti sono diminuiti dell'11,3% rispetto allo stesso trimestre di un anno prima. Questo calo è certamente da riconnettere allo "vischiosità" dei prezzi: chi vuole vendere non è disposto a fare troppi sconti. In media, rispetto alla richiesta iniziale, il venditore abbassa le pretese dell'11,3 per cento. Succede, perciò, che molti incarichi a vendere non raggiungano l'obiettivo. Secondo un sondaggio Banca d'Italia-Tecnoborsa condotto su mille agenti immobiliari, la decadenza di un mandato a vendere è determinata da proposte d'acquisto giudicate troppo basse dal venditore (52%), dall'attesa di prezzi più favorevoli (21%), dall'assenza di proposte d'acquisto a causa di prezzi troppo alti (64,8%), ovvero difficoltà nel reperimento del mutuo, un intoppo che viene rilevato dal 50% degli intervistati. Le agenzie si dicono convinte anche che «le tendenze al ribasso (dei prezzi, ndr) potrebbero essersi attenuate nei mesi più recenti».

Ma niente crolli in vista

Non è solo una sensazione di chi per mestiere è tenuto a vedere rosa. Gli esperti di Bankitalia annuiscono: non ci sono bolle speculative prossime a scoppiare. «Non emergono sviluppi che denotino fenomeni di sopravvalutazione degli immobili». Negli anni più recenti le quotazioni si sarebbero mosse in linea con il quadro economico generale e con le condizioni di accesso al credito. Perciò, concludono gli esperti, si è ridotto «il rischio che i prezzi delle case possano subire in prospettiva brusche flessioni». Una buona notizia per le famiglie italiane, la cui ricchezza in immobili a fine 2008 ammontava a 4.700 miliardi di euro, 4,5 volte il reddito disponibile.

Buone notizie arrivano anche dall'industria delle costruzioni. Il sondaggio telefonico condotto dalla Banca d'Italia presso un campione di 459 imprese edili con almeno 20 addetti ha confermato «l'attenuazione del deterioramento delle condizioni cicliche». Fra le aziende c'è insomma più fiducia, anche se quelle che operano prevalentemente nel comparto residenziale si mostrano caute, tenuto conto che il numero di nuovi cantieri avviati nel 2009 sono diminuiti per quasi la metà delle imprese. Diverso se si allunga lo sguardo dal 2011 in avanti, quando si dovrebbe sentire l'effetto espansivo delle misure governative sull'ampliamento degli edifici.