

Il rapporto di Bankitalia sull'immobiliare

Debole il mercato del mattone Prezzi giù e i mutui non ci sono

**Negli Usa a gennaio calo a sorpresa delle compravendite
Ripresa in pericolo**

LUIGI GRASSIA

Il mercato della casa è debole in Italia e si indebolisce anche negli Stati Uniti (anche se nel loro caso può trattarsi di un problema stagionale). Dice il sondaggio congiunturale della Banca d'Italia sui prezzi delle abitazioni che nel quarto trimestre del 2013 il settore immobiliare «rimane nel complesso debole, pur in presenza di alcuni segnali moderatamente positivi». Sale al 65,8% la quo-

ta di agenzie che hanno venduto almeno una abitazione nel periodo (dal 59,8% del terzo trimestre mentre nel quarto trimestre 2012 la quota era al 64,4%). Aumenta però anche la quota degli agenti che segnala una diminuzione dei prezzi di vendita (al 70,5% da confrontare col 68,2% di ottobre) la quota di agenti immobiliari che segnala una diminuzione dei prezzi di vendita.

Invece in America la National Association of Realtors riferisce che a gennaio le vendite di case esistenti sono cadute ai minimi da un anno e mezzo. Il regresso è del 5,1% e in numeri assoluti annualizzati si tratta di 4,62 milioni di compravendite contro 4,87 a dicembre 2013 e la stessa cifra di 4,87 milioni a gennaio 2013. Essendo l'immobiliare

uno dei settori chiave dell'economia, questo potrebbe indicare un rallentamento della ripresa economica negli Stati Uniti, e in tal caso potrebbero esserci contraccolpi sulla politica economica della Federal Reserve (la banca centrale americana). Ma la National Association of Realtors ipotizza pure che sia tutta colpa del gennaio freddissimo in America, che avrebbe convinto migliaia di persone in tutto il Paese a cancellare o rinviare gli appuntamenti per vedere le case.

Comunque questa spiegazione sembra debole perché anche il dicembre e il gennaio 2013 con cui si fanno i paragoni sono stati mesi molto freddi.

Per tornare all'Italia, la rilevazione della Banca centrale porta anche una serie

di elementi a corredo, come ad esempio i motivi che hanno spinto a ritirare il mandato ai mediatori. Il 63,2% delle agenzie segnala l'assenza di proposte di acquisto e quasi metà degli agenti (il 45,8%) indica pure la difficoltà dei compratori a reperire un mutuo, e questo è un segnale grave perché conferma che anche questo settore economico viene strangolato dalla mancanza di supporto dalle banche.

Le attese sull'evoluzione dei prezzi delle abitazioni sono in prevalenza orientate al ribasso; il 64% degli operatori prevede un calo delle quotazioni nei primi tre mesi del 2014 rispetto al trimestre precedente mentre è piccolissima (lo 0,8%) la quota di coloro che si attendono un aumento dei prezzi.



L'investimento nel mattone è ambito ma difficile da realizzare

