

**Commento**

Bankitalia vede la ripresa dell'immobiliare ma si scorda dei prezzi

ANTONIO SPAMPINATO

■ ■ ■ Cresce l'ottimismo sul mercato immobiliare eppure, se si vuole vendere casa, bisogna accettare offerte che neppure lontanamente si avvicinano alle quotazioni di dieci anni fa. Viceversa, se si vuole comprare, si possono ancora spuntare sconti importanti. L'indagine condotta dalla Banca d'Italia dal 26 giugno al 21 luglio presso 1.300 agenzie e diffusa ieri, dà l'impressione di essere più uno spunto per una chiacchierata da ombrellone che una rilevazione con solidi fondamenti statistici: eppure è questo che ci si aspetta da un'istituzione del calibro di Banca d'Italia. Le indagini che rilevano i «sentimenti» degli operatori sono in grado di muovere i mercati. Ma il mattone, con spinte di tale forza, è pesante da spostare.

Palazzo Koch ci segnala la riduzione della quota di operatori che segnalano pressioni al ribasso sulle quotazioni immobiliari. Nel confronto con la precedente rilevazione, il quadro della domanda, dice Bankitalia, mostra segnali di stabilizzazione, con riferimento sia al numero di potenziali acquirenti sia ai margini di sconto sul prezzo inizialmente richiesto dal venditore. I tempi di vendita hanno invece registrato un lieve aumento.

Ma se non si fanno distinzioni territoriali queste conclusioni lasciano il tempo che trovano. Milano è oggi una delle pochissime piazze in cui si registra una buona vivacità del settore. E anche qui dipende se si parla di immobili commerciali (quest'anno il balzo del turismo è stato rilevante), residenziali (le case di alto pregio hanno tenuto decentemente anche durante gli anni di profonda crisi) o uffici. E poi ci sono quartieri che hanno visto balzare le quotazioni grazie a importanti lavori di riqualificazione e altri che restano al palo o penalizzati dai lavori della metropolitana: daranno i loro frutti più avanti, ma vivere anni in mezzo a un cantiere non piace a nessuno. Milano a parte, la vivacità del settore la si può calcolare dal numero delle compravendite, risalito dai minimi e pronto a continuare questo trend ma a patto di vedere altre limature nei prezzi. Altro che «stabilizzazione». Probabilmente, a sentire le società di ricerca specializzate, nelle grandi città sarà l'ultimo anno di flessione delle quotazioni ma la ripresa è ancora lontana in tanti centri di media e piccola dimensione e nelle località turistiche l'offerta di seconde case è elevatissima.

L'inasprimento della tassazione sul mattone ha contribuito a salvare il Paese dal fallimento ma ha depresso in maniera importante e in modo duraturo tutto il comparto che ora spera, più che aspettarsi, un allentamento della morsa. Ma in agguato c'è la riforma del catasto, e seppure le premesse parlavano di "parità di gettito" qualche timore tra gli operatori rimane. L'ottimismo tra le agenzie immobiliari però sta salendo, dice Banca d'Italia. Beate loro, ma è meglio avvisarle che il re è nudo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

