

È esplosa la bolla del mattone e ora la casa si compra all'asta

Nel 2006 hanno cambiato proprietario 1,9 mln di abitazioni. Merito dei prezzi stabili e dei nuovi canali d'acquisto

FRANCO CANEVESIO

Il mercato immobiliare italiano cambia: questa è la sintesi che emerge leggendo l'andamento del settore analizzato da Gabetti centro studi. I numeri lo confermano: la «bolla mattonata» si sgonfia e continuerà così fino a fine 2007. Buone notizie per chi vuole comprare casa: i prezzi degli immobili in Italia non si sono mossi nel 2006 e, secondo Gabetti Property Solutions non andranno da nessuna parte nemmeno nel 2007. Fate i conti: due anni fermi e inflazione al 2% circa significa che in realtà i prezzi scendono di oltre il 4%. Considerando che negli ultimi anni aumentavano a vista d'occhio la notizia, almeno per i nuovi compratori, è buona davvero. Nel 2006 hanno cambiato proprietario 1,9 milioni di abitazioni, il 4,8% in più rispetto all'anno precedente. L'altra novità positiva è che nel 2006 si sono allungati i tempi per arrivare alla conclusione della trattativa per l'acquisto della casa: ormai ci vogliono, in media, più di 4 mesi. Perché è una buona noti-

zia? Perché vuol dire che i venditori non trovano più tanto in fretta i compratori, come invece succedeva negli anni scorsi: situazione ideale, questa, per chiedere lo sconto. In media, la differenza tra il prezzo di richiesta iniziale e quello finale è arrivata all'11,6% per le grandi città e al 9,5% per quelle medie. Se i tassi di interesse continueranno a salire (ed è probabile), sarà molto importante aver pagato meno la casa, specialmente se si decide di fare il mutuo per finanziare l'acquisto. A proposito: è bene cercare una banca che sia d'accordo (come succede da tempo negli Usa e in Inghilterra) a restituire i soldi del mutuo spezzandolo in due pagamenti ogni 14 giorni, invece che con la solita rata mensile. Usando questo sistema, si affretta il pagamento e ci si mettono poco più di 25 anni a restituire un mutuo trentennale. In un mercato che scende, un buon sistema per investire è quello della partecipazione alle aste immobiliari. «Negli ultimi anni circa il 6% delle famiglie che hanno acquistato un immobile l'hanno

fatto attraverso le aste», dice Alessandro Pellizzari, responsabile servizi infragruppo di Retecasa Aste Immobiliari a Vicenza (pellizzari@retecasa.it). «L'asta immobiliare - dice Pellizzari - rimane un canale non ancora sfruttato e poco conosciuto: per questo può essere considerato un business nuovo e con pochi competitor». Non solo: «dal 1° marzo 2006 - prosegue Pellizzari - è entrata in vigore la riforma del processo esecutivo e delle vendite all'incanto degli immobili moltiplicando i vantaggi per i privati che intendano utilizzare questo canale. Il custode giudiziario può finalmente permettere di avere la certezza di visionare l'immobile che si intende acquistare e la cauzione da versare è solo del 10% mentre prima arrivava anche ad oltre il 30%». Se a tutto questo si unisce la possibilità di finanziare il 90% del valore dell'immobile con mutui deliberati prima dello svolgimento dell'asta, il vantaggio per l'investitore è assicurato anche in un mercato che sta scendendo.

