

Vendere casa? È sempre più difficile

Fino a un semestre per concludere i contratti. Salgono i pignoramenti

Si allungano i tempi di vendita degli immobili ad uso abitativo. Nel primo semestre del 2007 le agenzie accreditate presso le Borse Immobiliari hanno visto aumentare i tempi di attesa per la vendita degli appartamenti, soprattutto a causa delle molte richieste dei proprietari.

Novità, inoltre, nell'ambito dei finanziamenti, anche se è ancora il mutuo la soluzione preferita da chi decide di comprare casa. Una situazione che accomuna le tre più grandi città italiane: Milano, Roma e Napoli. Nella Capitale, ad esempio, cresce il numero di chi sceglie il leasing immobiliare; mentre nel capoluogo campano sempre meno acquirenti fanno ricorso ai prestiti.

Da gennaio, a Milano, i prezzi degli immobili sono aumentati dell'1,7% (+3,8% in un anno), rallentando in minima parte la crescita del mercato immobiliare e portando il prezzo delle case a 4.462 euro a metro quadro. È soprattutto il centro storico a registrare, nel primo semestre dell'anno, la percentuale di crescita più elevata: +3,4% (+6,4% in un anno), che si traduce per chi decide di comprare casa in una spesa di 8.061 € a metro quadro.

Secondo le stime della Bir (Borsa immobiliare di Roma), elabora-

Trattative più lunghe per la vendita

Tempi medi di vendita degli immobili in mesi nelle 13 aree urbane

	I semestre 2003	I semestre 2007	Variazione %
Abitazioni	3,4	4,7	37,2
Uffici	4,8	5,9	21,2
Negozi	4,2	5,3	25,1
Posti auto	2,3	3,1	35,9

Fonte: Nomisma

Quasi tre mesi per affittare

Tempi medi di locazione in mesi degli immobili nelle 13 aree urbane

	I semestre 2003	I semestre 2007	Variazione %
Abitazioni	1,9	2,9	53,1
Uffici	3,4	4,4	29,5
Negozi	3,1	4,1	32,2
Posti auto	1,6	2,6	57,0

Fonte: Nomisma

te sulla base dei dati forniti dalle 60 agenzie accreditate presso l'istituto, ci vogliono 150 giorni per vendere un immobile. Tempi in linea con quelli di Napoli, «L'attesa, tra incarico e atto di vendita, - dice Clemente Del Gaudio, presidente della Borsa immobiliare partenopea - è di circa 5/6 mesi».

Anche il vice presidente della

Borsa immobiliare di Milano, Mauro Danielli, sottolinea l'allungarsi dei tempi di compravendita. «Da circa un anno per vendere un appartamento di media qualità, - spiega - ci vogliono circa sei mesi. Scendiamo a 3 per quelli di qualità elevata o economica, ma è la fascia media a rappresentare la quantità più elevata di compra-

vendite effettuate».

Secondo un'indagine condotta proprio dalla Bim e dalla Federazione italiana Mediatori Agenti d'Affari emerge che, per il 30% degli operatori, i milanesi richiedono sempre più abitazioni prestigiose. tra le caratteristiche richieste: l'attico (52,7%), il giardino interno (40,9%) e i giardini pensili (22,6 per cento). Per il momento, però, sono ancora le abitazioni di media qualità a rappresentare il mercato principale, con il 44,1% delle richieste, mentre quelle economiche si attestano sul 20,4 per cento.

Più dinamico, invece, il mercato degli immobili commerciali. A Roma, pur avendo una volatilità maggiore tra prima richiesta e prezzo definito, gli immobili commerciali hanno tempi di compravendita inferiori a quelli abitativi. Lo stesso accade a Milano, dove sono sempre più numerose le transazioni che riguardano uffici in posizioni esclusive. A Napoli, invece, gli immobili commerciali confermano l'andamento stazionario dei prezzi con consolidata difficoltà nella chiusura delle compravendite.

Altro dato interessante è quello relativo ai pignoramenti. Il vice presidente della Borsa immobiliare di Milano, citando un dato dello scorso anno, parla di un tasso d'insolvenza dell'1,5 per mille rispetto al monte erogato. Napoli e provincia, invece, contano 5.320 procedure esecutive di vendita all'asta di appartamenti a causa dell'incapacità da parte degli acquirenti di pagare le rate del mutuo.

Daniela Russo