

Iniziativa. Per sostenere le compravendite ReMax offre a sconto oltre 300 unità

Rispuntano i saldi del mattone

L'ARTE DELLA PAZIENZA

Sui tempi delle operazioni si è passati da una media di 4,6 mesi agli attuali sei. Le trattative più lunghe a Firenze, Genova e Bologna

■ Non solo prezzi in calo, ma anche le tempistiche di vendita dilatate, gli sconti e i veri e propri "saldi di fine stagione" danno il polso di un mercato che sta inoltrandosi sempre più in una fase discendente. Partendo dai tempi di vendita: la media italiana, rilevata ogni semestre dai Focus di «Casa&Case», è salita dai 4,6 mesi di inizio 2007 agli attuali sei mesi. Sopra la media Firenze (6,7 mesi), in linea Genova, Bologna (5,8-6 mesi), un po' più rapidi gli scambi a Roma, Milano, Torino, Napoli, Palermo (intorno ai 5 mesi).

Trattative, dunque, sempre più lunghe, dove i compratori riescono a spuntate per le abitazioni usate una media del 12,5% di sconto: due punti percentuali in più rispetto all'inizio del 2007, sempre secondo il monitoraggio dei Focus. Con alcune differenze: a Roma e Firenze si viaggia intorno al 12,5%, Napoli e Palermo rispettivamente a quota 15 e 13%, Genova e Torino a quota 12% e 10%, chiudono la partita Milano e Bologna a 9,8 e 9,3 per cento.

Sulla stessa logica di invenduto, perché il prezzo non è più in

linea col mercato, si muove anche un'iniziativa come quella dei "saldi immobiliari", promossa per il secondo anno da ReMax. A partire dallo scorso 12 gennaio e fino al 28 febbraio oltre 300 immobili sparsi per l'Italia (ma concentrati per la maggior parte tra Lombardia, Piemonte e Puglia) verranno riposizionati con sconti dal 10 al 50 cento. Questo significa che, ad esempio, a Napoli per un immobile classificato nella categoria media in vendita nella zona del Vomero è in offerta a 4.290 euro al mq. (rispetto ai 4.880 euro al mq. di partenza, quindi -12% di sconto): prezzo tutto sommato interessante se si confronta con le cifre raccolte ancora una volta dai Focus di «Casa&Case», dove per la stessa fascia di abitazioni vendute al Vomero sono stati pagati nel 2008 dai 4.300 ai 5mila euro al mq.; spostandoci a Bari, meno competitivo risulta il saldo di un'abitazione, sempre di fascia media, nella zona di Madonnella, sceso dai 3.545 euro al mq. ai 2.910 euro al mq. (sconto del 18%), quando nella stessa *location* e fascia, le quotazioni dei Focus riportano un minimo di 2.280 e un massimo di 2.930 euro al mq.

A Torino abitazione ribassata da 2.120 euro a 1.780 euro al mq. in zona San Paolo, quando nella medesima area e per la medesima fascia le quotazioni viaggiano tra i 1.800 e i 2.600 euro al mq. Nel centro storico di Genova, infine, un saldo del 18% ha portato da 3.145 euro a 2.580 euro al mq., quando nella stessa zona girano prezzi dai 2.400 e 3.200 euro.

C.Gi.



Come andò nel 2008. A 40 giorni dalla fine dei saldi era stato venduto il 10% delle case (con uno sconto medio del 10,7%) è un altro 9% era in fase di trattativa

