

Le agenzie immobiliari non temono la concorrenza

Data : 20 ottobre 2016

«A me la concorrenza non spaventa, perché se c'è vuol dire che il mercato è reattivo». Risponde così **Bernardo Bianchessi**, presidente provinciale di **Anama** (Associazione Nazionale Agenti e Mediatori di Affari), alla domanda se è un problema che alcune **banche** si siano messe a fare il lavoro delle **agenzie immobiliari**. Una risposta spiazzante per **due motivi**: da una parte rivela che il primo pensiero degli operatori di mercato non è la difesa della corporazione; dall'altra evidenzia una sicurezza e una piena fiducia nelle proprie competenze. Come dire: noi sappiamo fare bene il nostro lavoro e per farlo con professionalità non basta una motivazione contingente. Ci vuole qualcosa di più.

Ora, il fatto che le banche abbiamo in pancia molti immobili a **garanzia dei mutui** concessi a clienti diventati nel tempo insolventi, è un dato assodato. Ma se in tempi normali gli immobili ottenuti a garanzia del debito non pagato venivano venduti all'asta senza problemi, in tempi di crisi l'eccesso di offerta ne deprime inesorabilmente il prezzo. Da qui la decisione di alcune **banche di intermediare direttamente quegli immobili**, per cercare di ricavarne il più possibile e limitare così ulteriori sofferenze.

«È vero che siamo in una fase positiva - continua Bianchessi -. Il dato della compravendita in provincia di Varese sfiora il +22% e i prezzi salgono del 5% nel capoluogo. È però il cambiamento del mercato a fare la differenza perché sono cambiate le priorità nella testa dei consumatori che non comprano semplicemente una casa, ma vogliono un **immobile con caratteristiche di qualità**. Il fatto poi che ci sia un tasso sui mutui basso, come non si era mai visto, innesca altri ragionamenti sulla convenienza dell'investimento. Per esempio, un tempo per pagare un immobile ci volevano in media 15 anni, oggi ce ne vuole la metà».

L'analisi di Bianchessi è sostenuta dai dati della provincia di Varese, dove la dinamica dei prezzi è ancora al ribasso (-6%) e la stabilizzazione è ancora troppo lenta. Il fatto che l'offerta sia abbondante, non è il punto principale della questione perché, come diceva il presidente di Anama, è la qualità delle abitazioni a fare la differenza in un Paese dove **l'età media degli immobili è troppo alta**. Secondo i dati Istat, infatti, le case costruite in Italia prima del **1977**, anno in cui il legislatore inizia a introdurre norme sul risparmio energetico degli edifici, sono il **58,4% vale a dire oltre 18 milioni**. Si tratta dunque di costruzioni **energivore**, considerato che una **casa di 40 anni consuma mediamente in un anno dai 180 ai 200 kwh/mq**. Un'enormità al confronto del consumo medio di **30 kwh/mq** all'anno di un'abitazione costruita oggi con gli standard minimi di risparmio energetico.

«Il mercato rifiuta questi immobili - sottolinea Bianchessi -. **La casa in corte non la vuole più nessuno** e se vuoi vendere appartamenti di categoria A2 inseriti in condomini con riscaldamento centralizzato, a Gallarate come a Busto Arsizio, devi scendere di prezzo. D'altronde il ragionamento è lineare: se devo pagare 200 euro al mese di spese condominiali, quei soldi li aggiungo per l'acquisto di un immobile diverso».

La palla passa nelle mani degli amministratori pubblici e del legislatore che devono **favorire la riqualificazione del patrimonio immobiliare esistente**. Solo così ciò che oggi rimane fuori dal mercato può avere una seconda chance. «Chi acquista sceglie sulla base di informazioni precise che guardano in prospettiva - continua il presidente di Anama -. Se il 56% degli acquirenti varesini sceglie di investire in un trilocale di qualità, tipologia abitativa tra le più richieste, vuol dire che ha fatto bene i suoi conti perché vuole mettere a reddito un investimento dai 70 mila ai 100mila euro, agevolato dalla cedolare secca».

L'occasione per acquisire altre informazioni preziose è la [Casa in Piazza, la Borsa immobiliare](#) che si terrà il prossimo weekend (22-23 ottobre) a Varese nella sede della Camera di Commercio. «È ormai diventato un appuntamento imperdibile - conclude Bianchessi - e non solo per i varesini. Nelle precedenti edizioni arrivavano acquirenti da **Como, Milano** e dalla vicina **Svizzera**. la Camera di Commercio è un luogo che gode di prestigio e gli agenti immobiliari con la loro professionalità aiutano le persone a farsi un'idea corretta del mercato. Per noi è uno stimolo enorme perché siamo sollecitati da continue domande e richieste che richiedono una grande preparazione. Questo lavoro non si improvvisava ieri e non si improvvisa oggi. Ecco perché non ho paura della concorrenza».