

## Taverna (Fimaa): "Mercato della casa in ripresa, prezzi ancora poco stabili"

Data : 18 ottobre 2017

«Il mercato immobiliare sta attraversando un momento positivo, soprattutto nelle grandi città, dove i segnali sono evidenti. Un po' meno in provincia che manifesta ancora una certa sofferenza». A parlare è **Santino Taverna**, presidente nazionale degli agenti immobiliari **FIMAA** (Federazione italiana mediatori agenti d'affari), che il **21 e 22 ottobre** prossimi sarà presente a "**La casa in piazza**" la borsa immobiliare della provincia di Varese, organizzata dalla **Camera di Commercio di Varese** con le associazioni di categoria.

### Taverna, qual è il problema maggiore che si riscontra in questa fase?

«La stabilizzazione dei prezzi che rimane difficile e le cui cause sono molteplici. Sicuramente c'è un eccesso di offerta e poi ci sono gli strascichi della crisi. I mutui in sofferenza hanno riversato sul mercato, tramite le aste giudiziarie, una quantità di immobili tale da alterare il prezzo. Nell'ultimo anno ci sono state circa 265 mila sedute d'asta che hanno immesso sulla piazza 50 mila immobili a prezzi che non sono di mercato».

### Nell'immaginario collettivo l'asta giudiziaria rimane il luogo dove si può trovare l'affare.

«Affare fino a un certo punto perché spesso l'immobile che vai ad acquistare lo compri in condizioni penose. Ed è comprensibile perché chi deve lasciare una casa che viene messa all'asta non investe più un euro in quell'immobile in quanto non ne godrà i benefici. Quindi non sentendo più la casa come sua la trascura e la rilascia in condizioni penose. È un fatto psicologico, è vero, perché uno che ha comprato a 200mila euro ed è costretto a vendere a 70mila, vede svanire il sogno di una vita. Però le ricadute su chi andrà ad acquistare all'asta sono reali. È la coda lunga degli effetti della crisi piovuta sul comparto immobiliare, che ne è stata una vittima e non l'artefice».

### In apertura sottolineava la ripresa del mercato. In che misura cresce?

«Non si tratta di impressioni, ma di numeri: nel 2016 le compravendite sono state 530mila circa contro le 470mila del 2015. È un mercato che sta mostrando segnali di ripresa, trainato dalle grandi città che solitamente precedono ciò che poi accadrà in provincia».

### Il prossimo week end ci sarà "La casa in piazza", la borsa immobiliare della provincia di Varese. Quale sarà il tema dominante?

«La casa in piazza è un evento che merita molta attenzione perché permette ai cittadini e chiunque sia interessato a una compravendita di interfacciarsi in un unico contesto fatto di competenza e professionalità con tutti gli operatori del settore, sotto il cappello autorevole della Camera di Commercio. Penso che il tema sia la consapevolezza che un progetto di marketing territoriale condiviso, su cui l'ente camerale si sta già muovendo, possa fare bene a tutti. Quando si dice che se riparte il comparto casa, riparte tutto, non si vuole fare una semplice battuta, perché l'immobiliare produce il 20 per cento del Pil nazionale. Se ragioniamo sulla nostra provincia abbiamo tutte le carte in regola per essere protagonisti nel produrre quella fetta di ricchezza. Abbiamo un territorio straordinario dal punto di vista morfologico e paesaggistico,

abbiamo due università, una scuola e un centro di ricerca europei, siamo a due passi dall'aeroporto di Malpensa, siamo serviti da due ferrovie e adesso ci sarà anche il collegamento dell'Arcisate Stabio. Insomma, questi sono i nostri punti di forza che dobbiamo far valere, tenendo conto anche del ruolo che ha Milano come città metropolitana e come candidata a capitale finanziaria dopo la Brexit».

### **In qualità di operatore che consiglio dà ai suoi colleghi?**

«In questi anni abbiamo fatto notevoli passi in avanti sul fronte della formazione, sull'accrescimento delle competenze e professionalità che però non sono tutto. Credo che se il tema è far ripartire il sistema allora occorre alzare ulteriormente l'asticella e andare direttamente al cuore del sistema: il consumatore. È lui la vera ricchezza, è lui il polo su cui accentrare le nostre attenzioni. Quindi bisogna stare molto attenti alle sue necessità per soddisfarle sempre meglio. L'appiattimento su un'offerta indifferenziata, seppure corposa in termini di numeri, serve a poco. Così come non serve fare sindacato, utilizzando la politica».