



I prezzi risalgono con lentezza Ma il mattone torna a ballare

La ripresa del mercato immobiliare è zavorrata dal fisco

Achille Perego
MILANO

IL MERCATO immobiliare sembra uscito dal lungo tunnel della crisi. Ma se il 2018 viene indicato come l'anno della ripresa, i prezzi delle abitazioni stentano ancora a decollare. Tanto che l'Istat ha rilevato nei giorni scorsi come nel terzo trimestre 2017 siano diminuiti dello 0,5% rispetto al trimestre precedente e dello 0,8% nei confronti dello stesso periodo del 2016. Così, il tasso di variazione dei listini del mattone acquisito per lo scorso anno è pari a un meno 0,4%. A mantenere ancora il segno meno sul prezzo delle case è soprattutto l'effetto degli immobili usati che hanno accusato un calo dell'1,3% mentre si è accelerata la crescita (da più 0,3 a più 0,6%) delle quotazioni di quelli nuovi.

«**LA RIPRESA** c'è - spiega Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari - ed è confermata dall'aumento delle compravendite che nel 2017 dovrebbe essere ritornata a quota 550-600mila». I prezzi, in un periodo di bassa inflazione, è difficile che possano riprendersi. Ma tutto dipende dalla zona e dal tipo di immobile. Si sta già evidenziando, aggiunge Breglia, una ripresa delle quotazioni per gli immobili nuovi e di buona qualità e per quelli situati nei centri storici o in aree di pregio e commerciali. E, grazie all'attrazione degli affitti brevi, conclude il presidente di Scenari Immobiliari, si sta assistendo anche a un ritorno dell'acquisto di immobili per investimento tanto che, per esempio, in alcune zone di Roma oggi è difficile trovare immobili da affittare con i cano-

ni tradizionali ma solo con la formula Airbnb.

Al di là delle rilevazioni Istat, che il mercato immobiliare stia rialzando la testa, seppure in modo differenziato, è confermato da Fabiana Megliola, responsabile dell'Ufficio studi di Tecnocasa secondo la quale i prezzi delle case stanno risalendo nelle grandi città, trainati da capoluoghi come Bologna (+1,1%) e Milano (+1%). E il trend di ripresa dovrebbe confermarsi quest'anno.

NEL RITORNO all'investimento immobiliare, sottolinea Stefano Rossini, ad e fondatore di Mutuisupermarket.it, incide anche il livello dei tassi dei mutui ai minimi storici e la disponibilità, maggiore che in passato, delle banche a erogarli. Tanto che oggi, aggiunge Rossini, si può sottoscrivere un mutuo variabile a 20 anni per 120mila euro con un Taeg sotto l'1% e uno fisso attorno a 1,65-1,75%. Il 2017 comunque, per la forte diminuzione delle surroghe (scese dal 47 al 28% del totale dei mutui) dovrebbe chiudersi con una diminuzione di circa il 2% dell'erogato a quota 48 miliardi. Ma lo scenario rimane tutto sommato positivo, e per Rossini anche la discesa dei prezzi degli immobili, che dal 2010 sono calati del 22%, ha ormai toccato il fondo.

E quando gli italiani percepiranno che i prezzi si preparano a risalire riscopriranno l'investimento immobiliare. Nonostante il fatto che sul mattone, avverte il presidente di Confedilizia Giorgio Spaziani Testa gravi una zavorra fiscale di 50 miliardi. Per questo i prezzi delle case, caso unico in Europa, continuano a scendere. E «finché questa zavorra non verrà rimossa le cose non miglioreranno».

