



Nel grafico, l'andamento dei tassi sui mutui dalla seconda metà del 2015 a oggi (fonte: MutuiSupermarket.it).

I prezzi delle case pronti al «rimbalzo»

Il mercato vede la fine della crisi. Dopo oltre sette anni di continua discesa, con cali del 25 per cento.

«**O** sarei dire che è un fatto matematico: i prezzi degli immobili non possono arrivare a un calo del 30 per cento. La discesa delle quotazioni secondo me è finita ed è venuto il momento di comprare». Stefano Rossini, amministratore delegato di MutuiSupermarket.it, sito di comparazione dei mutui e mediatore creditizio online che mette in relazione il richiedente con le banche partner, ne è convinto: per il mercato immobiliare si sta avvicinando la svolta. Dopo oltre sette anni di vacche magre, in cui i prezzi sono diminuiti del 24-25 per cento, le quotazioni hanno probabilmente toccato il fondo e nel 2018 dovrebbero stabilizzarsi, in qualche caso iniziare pure a risalire.

Anche Luca Dondi, amministratore delegato di Nomisma, vede rosa: «C'è un'inversione di segno che riguarda in particolare le abitazioni del Nord Italia.

Così, per la prima volta dal 2008, vedremo uno stop al calo delle quotazioni. Per il 2018 mi aspetto prezzi piatti con qualche timido rialzo». Una visione condivisa da Fabiana Megliola, responsabile Ufficio studi Tecnocasa: «I prezzi ormai sono vicini alla stabilità, con alcune realtà che potranno chiudere il 2017 già in territorio positivo».

A creare le condizioni per una svolta storica del mercato immobiliare sono tre fattori: una situazione economica stabilmente più serena con il Pil in crescita; un sistema bancario che, come sottolinea Rossini, «oggi concede accessi più agevoli alle famiglie che desiderano accendere un mutuo per l'acquisto della propria abitazione: le richieste di mutui nel primo semestre di quest'anno sono aumentate del 21,3 per cento rispetto allo stesso periodo del 2016»; infine i tassi sono molto bassi ma iniziano a dare segnali di rialzo: in media un mutuo a tasso fisso nel secondo trimestre di

quest'anno viaggiava sul 2,9 per cento ma alla fine del 2016 era al 2,7 per cento.

Se una famiglia o un investitore inizia a percepire che i prezzi non scendono più e i tassi potrebbero crescere, è probabile che si decida al grande passo: «Mediamente ci sono due-tre mesi per identificare l'immobile e avere una proposta di acquisto accettata e ulteriori due-tre mesi per ottenere un mutuo» spiega Rossini. «Quindi ci si muove oggi per chiudere la nuova compravendita entro estate 2018, periodo entro cui è verosimile che i prezzi degli immobili ritornino in terreno positivo». Un fenomeno che potrebbe ridare gas alle compravendite residenziali che continuano a crescere di trimestre in trimestre ma a un ritmo sempre più lento, dal più 23 per cento del secondo trimestre del 2016 al più 4 dello stesso trimestre di quest'anno.

(G.F.)

© RIPRODUZIONE RISERVATA