

# Invasione di 'vendesì'.

## Per gli esperti il mercato immobiliare segna

■ MILANO

**PIANO** ma si sta risvegliando. Grazie alla forte discesa del costo dei mutui, alla maggiore generosità delle banche nel concederli e alla ripresa dell'economia (compreso l'aumento dei posti fissi con il Jobs Act) il mercato immobiliare mostra segnali positivi dopo gli anni della crisi che hanno depresso i prezzi (meno 30%) e fatto crollare le compravendite, quasi dimezzate rispetto alle circa 800mila del 2007. Anche se l'enorme stock di case nuove invendute (seppure sceso da 400mila a 200mila unità), gli immobili sfitti, le seconde case che, dal mare ai monti, stanno vedendo ancora



**MATTONE** Il 2015 ha segnato l'inizio della svolta (Crocchioni)

una prevalenza di venditori rispetto ai compratori e tutte le proprietà finite per la crisi nelle mani delle banche potrebbero, se messe sul mercato, creare una bolla immobiliare. In virtù anche della nuova norma che permetterà alle banche tempi più veloci per pignorare e vendere (a prezzi di mercato più bassi) le case tolte ai mutuatari insolventi.

**DA OGGI**, ricorda Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia, sono attesi i dati dell'Osservatorio dell'Agenzia delle entrate sul quarto trimestre 2015. Le stime sono positive e dovrebbero confermare la ripresa delle com-

## «Ma non sarà una bolla» ripresa. Obiettivo per il 2016, 500mila acquisti

pravendite dello scorso anno. Il dato consuntivo del 2015, secondo Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, dovrebbe attestarsi attorno alle 430-440mila compravendite per arrivare, si spera, a 500mila quest'anno. Ovviamente se continuerà la ripresa dell'economia e l'aumento di fiducia degli italiani. Dietro questa rinascita del mercato immobiliare c'è la forte ripresa dei mutui che oggi, conferma Stefano Rossini, ad di Mutuisupermarket, broker online, hanno tassi ai minimi storici. Sia per la

discesa degli spread sia per la caduta del costo del denaro tanto che l'Euribor, il tasso di riferimento per i mutui variabili, è ad-

dirittura negativo dello 0,27%. Ma le banche, aggiunge Rossini, nei nuovi contratti di mutuo dispongono che, pur essendo l'Euribor negativo, la differenza non viene detratta dal tasso complessivo ma si ferma a quota zero. In qualsiasi caso, mai come oggi, i mutui sono stati così convenienti con quelli a tasso fisso che viaggiano attorno al 2-2,20% (compreso lo spread della banca) mentre i tas-

si variabili restano ancora più competitivi con proposte che partono addirittura da 0,99%.

**MA** al di là della convenienza dei mutui (che nel 2015 avrebbero registrato erogazioni per quasi 38



miliardi con un più 38%) il merca-

to immobiliare non rischia lo scoppio di una bolla determinata dalle case sfitte, da quelle nuove invendute e dai tanti immobili finiti, per la crisi, alle banche? «Certo se tutte questi immobili fossero contemporaneamente messi sul mercato, un effetto sui prezzi ci sarebbe – concorda Spaziani Testa – ma non credo che avverrà». Della stessa opinione è anche Breglia secondo il quale comunque lo stock degli immobili nuovi invenduti si è ridotto e le aste in Italia restano un fenomeno marginale con circa 30-40mila offerte nel 2015, tenendo conto anche che la stessa casa viene più volte messe in vendita.

**Achille Perego**