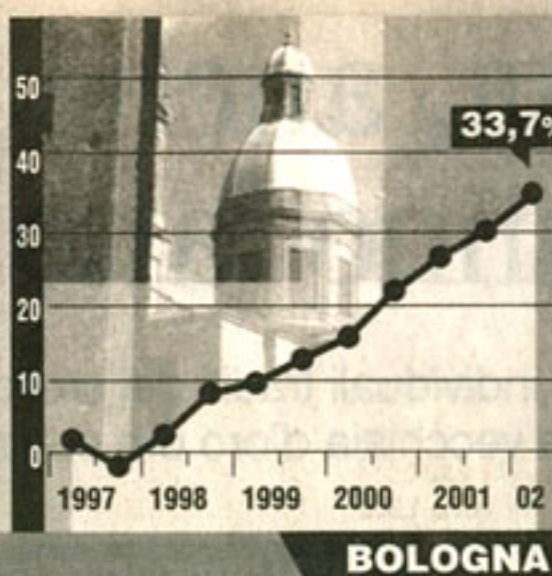


BARI



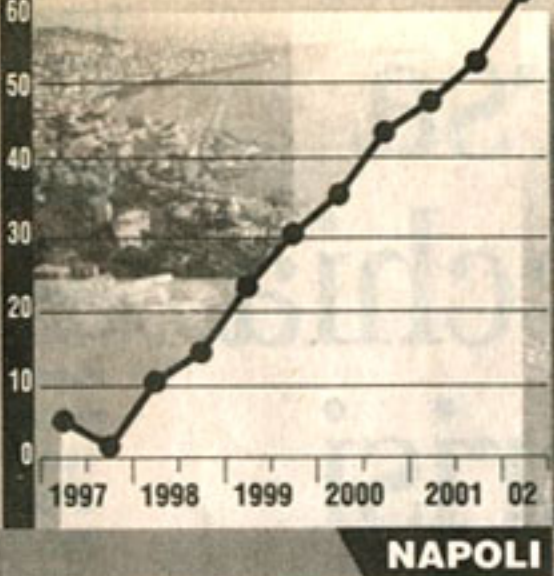
BOLOGNA



FIRENZE



MILANO



NAPOLI



ROMA

IMMOBILI Secondo Tecnocasa nei primi sei mesi i prezzi sono cresciuti di un altro 6%

Il mattone è sempre d'oro

Cinque anni di boom hanno fatto salire le quotazioni del 50%. E la corsa continuerà...

Casa, un altro semestre di corsa. Nelle grandi città, tra gennaio e giugno, i prezzi del mattone sono saliti mediamente del 6%. Il dato dell'Ufficio studi Tecnocasa conferma le anticipazioni rese note a luglio dall'Osservatorio sul mercato immobiliare di Nomisma (5,4%) e da Gabetti (4,2%) ed è in linea con il consuntivo che Fiaip, la Federazione degli agenti immobiliari professionali, presenterà nei prossimi giorni (6-7%). Mentre per Confedilizia lo scostamento dei valori rispetto alla fine del 2001 si colloca poco sopra l'uno per cento.

Analizzando con Tecnocasa l'andamento dei prezzi nelle singole metropoli, Napoli guida la corsa con un aumento del 9,5%, seguita da Milano con un 8,7%,

da Firenze con il 6,6%, da Roma con il 4,6%, da Bologna con il 4,5%, quindi Torino e Bari sotto il 4%. Valori generalizzati che nascondono balzi anche più consistenti non appena la qualità dell'immobile o del quartiere si alza sopra la media.

E così la famiglia che si avvicina al mattone per la prima volta (quindi una domanda base) deve sborsare almeno 1.700-2.000 euro al metro quadrato per un appartamento medio usato in un quartiere periferico di Milano, mentre a Roma i minimi per questa categoria di immobili scendono anche sotto i 1.500 euro. Decisamente più abbordabili i comuni della provincia dove si riesce a trovare un alloggio anche intorno ai 1.200-1.400 euro al metro quadrato attorno a Milano e sui mille euro nella campagna romana. Nell'hinterland

di entrambe le metropoli, o scendendo alla categoria degli immobili economici, si possono trovare soluzioni per spendere ancora meno, ma si tratta di appartamenti che hanno bisogno di forti manutenzioni.

Un mercato brillante, allora? «Tenendo conto che la crescita dei valori prosegue quasi ininterrotta dal 1997, si pensava che potesse esserci un rallentamento — dice Guido Lodigiani, responsabile dell'Ufficio studi di Tecnocasa —, invece il mercato è cresciuto ancora». Il progresso medio delle quotazioni in questi cinque anni e mezzo può misurarsi tra il 32 e il 50%, con la punta massima di quasi il 62% a Napoli e la minima del 27% a Torino.

Anche le prime indicazioni sulle compravendite mostrano un leggero aumento: a Milano, secondo la rilevazione di Datahou-

se, il numero degli atti rispetto al primo semestre 2001 è aumentato del 3,9% in città e dell'8,9% nella provincia. Un dato, però, spinto dai vantaggi della legge Tremonti che agevola l'acquisto di capannoni e uffici per la propria attività.

Guardando ai soli trasferimenti di immobili residenziali Milano è allo 0,3%, mentre in alcuni comuni della provincia ci sono stati forti incrementi delle transazioni: ad esempio il 61,9% a Rho, il 25,7% a Bollate e Sesto San Giovanni, il 13,6% a Gallarate e il 10,6% di Cinisello Balsamo. «Sono proprio le agevolazioni della legge Tremonti a preoccuparci — spiega Mauro Danielli, presidente di Caam-Fimaa, gli agenti aderenti alla Confcommercio —, perché hanno drogato gli scambi soprattutto dei capannoni, con i prezzi che hanno messo a segno aumenti a due cifre».

Tornando al comparto residenziale, secondo il Caam-Fimaa, il primo semestre dell'anno, pur con un risultato positivo, si è chiuso però con la domanda più riflessiva. «In passato — aggiunge Danielli — chi stava comprando casa cercava di chiudere la trattativa a giugno perché temeva di trovare qualche cattiva sorpresa in settembre. Quest'anno, invece, numerosi acquirenti hanno mostrato di non avere fretta, volevano procedere con maggiore attenzione e molti hanno rinviato ogni decisione all'autunno». Anche Romolo Ferrario, vicepresidente Fiaip, ritiene che l'euforia si sia un po' raffreddata e che a correre siano solo le case belle, con appeal, mentre le altre sono ferme.

Le previsioni per l'ultima parte dell'anno sono però ancora positive: la domanda, anche se più attenta, continuerà a presidiare il mercato. Almeno fino a quando i tassi d'interesse rimarranno bassi e gli investimenti non avranno alternative. I prezzi, tenuti alti dalla scarsità dell'offerta di qualità, continueranno a crescere ma su ritmi più lenti. In fin dei conti le quotazioni del mattone, anche se mediamente non hanno ancora superato i massimi del 1992, sono già molto alte. E le famiglie in cerca di una casa cominciano a fare i conti.

Renato Gentilini