



# Casa, il boom continua

## Zona per zona sotto la Madonna e nella capitale

(Valori medi in milioni di lire al metro quadrato)

### Milano

	Signorile		Medio		Economico	
	usato	nuovo	usato	nuovo	usato	nuovo
<b>Centro</b>						
Corso di Porta Ticinese	5,5	6,9	4,5	5,4	4,1	4,9
Corso Magenta	6,5	7,8	5,5	6,5	4,7	5,7
Corso Vittorio Emanuele	13	15,5	9	Nd	Nd	Nd
Quadrilatero	14	Nd	10	Nd	Nd	Nd
Via Torino	10	12	7	Nd	5	Nd
<b>Vercelli - Lorenteggio</b>						
Baggio - Muggiano	3,2	3,7	2,8	3,5	2,3	3
Bande Nere - Primaticcio	4,5	5,5	4	4,8	3,5	4,1
Forze Armate	3,1	3,7	2,9	3,3	2,6	3
Inganni	4	4,5	3,5	4	2,75	3
Lorenteggio	4,1	4,7	3,5	4	Nd	Nd
Siena	4,5	5,5	4	4,8	3,5	4,1
Solari - P.ta Genova	5,6	6,5	5	5,8	4,5	5,2
Tolstoj	4,5	5,8	3,5	5	3	4
Washington	6	7	5	6	4	5
<b>Fiera - San Siro</b>						
Fiera - Monterosa	5,5	6,5	4	5,2	3,5	4,5
Fiera - Pagano	6,4	7,5	5,5	6,3	5	5,8
Bonola	3,4	4,3	3	3,8	2,6	3,1
Gallaratese - Trenno	3,4	4,3	3	3,8	2,6	3,1
Qt 8	3,5	4,5	3,2	3,7	2,9	3,3
Rubens - Gambara	5	7,5	4,5	7	3,5	6
San Siro	3,5	4,5	3	3,6	2,8	3
Capecelatro	4,7	5,5	3,3	3,9	2,7	3
<b>Bovisa - Sempione</b>						
Affori	3,4	4,8	3	4,2	Nd	3,7
Bovisa	3,8	4	3,2	3,5	2,8	3
Bruzzano	3,2	4	2,7	3,5	2,3	3
Cenisio - Procaccini	5	6	4,2	4,8	3,5	4
Mac Mahon	5	6	4	4,8	3	3,5
Comasina	2,8	3,2	2,5	2,7	2,2	2,5
Farini - Isola	4	6	3,6	5,5	3	5
Niguarda	3,3	4,3	3,2	3,6	2,8	3,3
Prealpi - Mac Mahon	3,8	4,2	3,5	3,6	3	3,2
Sarpi - Canonica	6	6,5	4,5	5,5	3,6	4,5

### Centrale-Gioia-F. Testi

	Signorile		Medio		Economico	
	usato	nuovo	usato	nuovo	usato	nuovo
Buenos Aires - Venezia	4,5	5,5	3,7	5	3,2	4,2
Filzi	4,8	5,9	3,8	4,9	3,2	3,9
Gioia-Cagliero-Ressi	4,5	5,5	3,5	4,2	3	3,5
Greco - Maggiolina	3,9	4,8	3,5	4	3,1	3,4
Monza	3,3	4	3	3,5	2,5	3
Murat - Zara	4,5	5,5	3,8	4,3	3,2	3,5
Sarca	3,5	4,2	2,9	3,8	2,5	3,5
Stazione Centrale	4,2	5,5	3,7	4	3,3	3,5
Testi - Bicocca	3,6	4,2	3,2	3,6	2,4	2,8

### Città Studi - Indipendenza

	Signorile		Medio		Economico	
	usato	nuovo	usato	nuovo	usato	nuovo
Abruzzi	4,7	5,4	4	4,6	3,4	3,9
Cinque Giornate	6,4	7,5	5,7	6	5	5
Pacini	4,3	5,5	3,8	4,8	3,5	4,2
Città Studi - Romagna	3,9	4,5	3,6	4	3	3,5
Loreto	4	5,5	3,5	4,2	3	3,5
Crescenzago - Gorla	3,5	4	3	3,5	2,5	3
Indipendenza	5,8	7	5,2	5,7	4,3	4,8
Lambrate	3,7	4,2	3,3	3,9	3	3,7
Padova - Crescenzago	3,3	3,6	3	3,2	2,5	2,8
Piave	5,6	7	4,5	5,2	4	4,7
Piceno - Plebisciti	5,5	6	5,3	5,6	4,5	5
Udine - Q.re Feltre	4	4,5	3,4	3,8	3,1	3,5

### Lodi - Corsica

	Signorile		Medio		Economico	
	usato	nuovo	usato	nuovo	usato	nuovo
Corsica	3,8	4,5	3,5	3,9	3	3,5
Corvetto	3,65	4,2	3,1	3,65	2,45	2,9
Forlanini	3,8	4,5	3,2	3,6	3	3,2
Montenero	5,5	8	4,5	5,8	3,5	4,5
Porta Romana	7	8,5	4,5	5,9	3,5	4,5
Umbria	5	7	4	6	2,5	3,5

### Navigli - Famagosta

	Signorile		Medio		Economico	
	usato	nuovo	usato	nuovo	usato	nuovo
Barona - Santa Rita	3,8	4,5	3,5	3,8	3	3,2
Lodovico Il Moro	3,2	3,6	2,8	3,2	2,3	2,8
Pezzotti - Bocconi	5,5	7	4,5	5,3	3,5	4,55
Romolo MM	3,5	5	3	3,5	2,2	2,6
Tibaldi	3,8	5,5	3,5	4	3	3,5

### Quattro anni di crescita

Variazioni percentuali dei prezzi di immobili residenziali rilevate ogni semestre

Fonte: Ufficio Studi Tecnocasa



### Roma

	Signorile		Medio		Economico	
	usato	nuovo	usato	nuovo	usato	nuovo
<b>Centro</b>						
Esquilino	5	7	4	6	3	5
Aventino - San Saba	7,5	10	6,5	8,5	Nd	Nd
Piramide	4,5	5	4	4,5	Nd	Nd
Testaccio	5,5	7	5	6,5	4,5	6
<b>Villa Ada - Monte Sacro</b>						
Bufalotta	3,2	4,5	2,6	3,5	2	3
Lanciani	5,8	6,2	5	5,5	4,4	5
Monte Sacro - Ossola	3,8	4,1	3,5	4	3,2	3,7
Montesacro - Ionio	4,5	5	3	3,5	2,5	2,8
Trieste - Africano	3,8	4,5	3,5	3,9	3	3,5
Trieste - Lucrino	4,8	5,2	4,5	4,8	4	4,4
Trieste - Villa Ada	6	6,5	5,5	6	5	5,5
Villa Torlonia	6,75	7	5,1	5,5	4,5	5
<b>Policlinico Pietralata</b>						
Bologna - Nomentano	Nd	6,5	Nd	5,5	Nd	4,5
Tiburina - Portonaccio	Nd	Nd	4	4,5	3,4	Nd
Tiburina - Togliatti	4	4	3	3,8	0,8	3,8
Università - Bologna	5	6,5	5	6	4,5	5,5
<b>San Giovanni - Roma Est</b>						
Alessandrino	2,6	2,95	2,5	2,65	2,2	2,55
Alessandrino - S.Giust.	3,4	3,8	2,9	3,3	2,5	2,8
Appio Latino	4	4,5	3,5	4	3	3,5
Appio Tuscolano	5	5,7	4,5	5	3,8	4,2
Centocelle - Castani	3,2	3,5	2,9	3,3	2,7	3
Glicini	2,9	3,2	2,5	2,8	2,2	2,4
Primavera	3,2	3,8	2,7	3,3	2,4	2,8
Cesare Baronio	3,8	4	3,4	3,6	3	3,2
Collatina	3,5	3,8	3,2	3,5	3	3,2
Villa Gordiani	3,3	3,6	3,1	3,3	2,7	2,9
Largo Preneste	3,7	4,2	3,1	3,6	2,8	3,2
Prenestino - Labicano	Nd	Nd	2,85	3,25	2,25	2,9
Labicano-Gattamelata	28	38	25	34	22	32
San Giovanni - Recina	4	5	3,5	4,5	3	4

### Roma Sud

	Signorile		Medio		Economico	
	usato	nuovo	usato	nuovo	usato	nuovo
Tito Labieno - Appio Claudio	4	4,8	3,7	4,2	3,2	3,7
Tor Tre Teste	4	Nd	3,5	Nd	3	Nd
Torignattara - Baracca	3,2	3,7	3	3,4	2,8	3,2
Torre Spaccata	3,4	3,7	3	3,3	2,6	2,9
<b>Roma Nord</b>						
Eur - Torrino	5	6,5	4,3	Nd	Nd	Nd
Marconi - Cardano	3,8	4	3,6	3,8	3,2	3,5
Mostacciano	4,2	4,8	4	4,5	3,8	4,3
Spinaceto	3,2	3,9	2,7	3	2,5	2,7

### Monteverde Aurelio

	Signorile		Medio		Economico	
	usato	nuovo	usato	nuovo	usato	nuovo
Casaletto	4,5	5	4	4,5	3,5	4
Colli Portuensi	4	5	3,5	4,5	3	4
Magliana	3	4	2,8	3,5	2,3	2,8
Monteverde Nuovo	4,7	5	4,5	4,5	4	4
Jenner	4,5	5	4	4,5	3,5	4
Villa Pamphili	5	6	4	5	3,5	4
Portuense - Baffi	3,5	3,8	3	3,5	2,8	3
Portuense - Forlanini	4,4	5	4	4,5	3,5	3,8

### Prati - Francia

	Signorile		Medio		Economico	
	usato	nuovo	usato	nuovo	usato	nuovo
Balduina	4,8	5,7	4,3	5	3,5	4,6
Clodio	4,6	5,7	4,1	5,2	3,8	4,5
Collina Fleming	6	7	5,5	6,5	5	6
Prati - Mazzini	5,3	6	5,2	5,5	4,7	5
San Pietro	4,3	5,5	3,5	4,5	3	3,8
Trionfale	4,7	5	Nd	Nd	Nd	Nd

### Cassia - Torvecchia

	Signorile		Medio		Economico	
	usato	nuovo	usato	nuovo	usato	nuovo
Boccea - Montesapaccato	2,1	2,8	1,8	2,2	1,6	2
Bravetta	3,5	4,2	3,4	3,8	3	3,4
Cassia	4,5	5	4	4,5	3,5	3,8
Colle del Sole	3,8	4,2	3,5	3,5	2,2	2,2
Grottarossa	3,7	4,3	3,2	4	2,5	3,1
Ottavia	3,1	3,6	2,6	3,2	2	2,5
Selva Candida	2,5	3	2,2	2,7	1,9	2
Torvecchia - Gasparri	3,3	3,6	3	3,2	2,8	3

La febbre delle quotazioni dovrebbe durare altri due o tre anni. Roma corre più di tutti

Nell'eterna sfida del mattone a dettare legge ora sono soprattutto i venditori. «Il boom delle quotazioni — spiega Giuseppe Roma, direttore del Censis — ha riportato la bilancia dalla parte dei proprietari immobiliari». Questo significa che ci sono meno case in vendita e che il prezzo è più rigido: lo sconto concesso durante la trattativa si riduce ai minimi. E sempre più spesso scoppiano vere e proprie aste al rialzo per aggiudicarsi i «pezzi» di pregio. Conseguenza: le quotazioni potrebbero salire nuovamente, proprio mentre il mattone sta riprendendo il suo ruolo storico di bene rifugio per eccellenza.

«Nei primi sei mesi dell'anno il rialzo medio dei prezzi nelle grandi città è attorno al 5%, con punte anche doppie per immobili e quartieri piacevoli», ricorda Guido Lodigiani, responsabile dell'Ufficio studi di Tecnocasa. A Roma le quotazioni sono salite del 6,7% — il 13,1% in 12 mesi — mentre a Milano l'incremento del primo semestre 2001 è stato più morbido rispetto al 7,6% della seconda parte del 2000.

E le compravendite? «Io sono ottimista, le vendite sono andate bene nei primi sei mesi dell'anno e credo che proseguiranno sullo stesso livello — risponde Giovanni Gabetti, il guru degli operatori immobiliari —. Tradizionalmente, in-

parte dell'anno appaiono in forte crescita le compravendite a Bologna, Genova, Torino, Firenze, Roma e in alcune città al Sud. «Si tratta di una pausa di riflessione dopo una forte corsa», minimizza Mauro Danielli, neo presidente del Caam, il Collegio degli agenti milanesi. Non nasconde però che le preoccupazioni per un possibile «autunno caldo» sul fronte dell'occupazione potrebbero aver spinto più di una famiglia a rinviare l'acquisto. «Non siamo ancora alla frenata — ribatte Romolo Ferrario, vicepresidente della Fiaip, la federazione degli agenti professionali —, ma è vero che i prezzi a Milano e a Roma sono alle stelle. Direi che nel giro di uno o due anni ci potrà essere una flessione, ma per ora la domanda è ancora forte». Secondo una recente indagine sono in netto aumento le famiglie disposte a spendere più di 400 milioni per comperare casa. «Ma le dimissioni del patrimonio pubblico, se partiranno veramente, potrebbero mettere un freno alla crescita dei prezzi», ricorda Sestilio Paletti, al vertice di Aspesi.

«Guardando alle quotazioni del mattone nelle grandi metropoli straniere, si vede però che i prezzi italiani sono ancora bassi, quindi ci sono previsioni che indicano altri due-tre anni di sviluppo», aggiunge Franco Carlo Papa, managing partner di Ernst & Young corporation finance che ha studiato in particolare il comparto degli immobili per l'impresa. «Diciamo che il ciclo immobiliare italiano potrebbe essere positivo per altri 2-4 anni — continua Alberto Lunghini, al vertice di Reddy's Group —. Ma occorre che il governo dia alcune certezze a chi vuole investire nel mattone. Certezze di natura fiscale e urbanistica: in particolare occorre accorciare il percorso burocratico per il rilascio delle nuove concessioni». Sulla lentezza che caratterizza il settore in Italia interviene anche il Censis: per Giuseppe Roma, «il nostro resta un mercato arretrato, poco trasparente».