

Prezzi case, previsti degli aumenti: tutta colpa degli arrotondamenti

L'arrotondamento è diabolicamente in agguato. Anche nel settore immobiliare, potenzialmente interessato da una serie di aumenti innescati dal "decollo" della moneta unica europea. A sottolineare il rischio è Osmi-Borsa Immobiliare di Milano, azienda speciale della Camera di Commercio di Milano che ha già disegnato un possibile, nuovo scenario del mercato immobiliare milanese. Uno scenario caratterizzato da ritocchi ai prezzi di appartamenti, uffici e canoni di locazione dei nuovi contratti. "La nostra - precisa Giorgio Viganò, presidente di Osmi-Borsa Immobiliare - è una semplice previsione, una stima del comportamento che potrebbero assumere i proprietari di immobili con l'avvento della moneta unica. Non è escluso, infatti, che proprietari e operatori del settore decidano di effettuare arrotondamenti in eccesso. Come istituzione pubblica al servizio dei consumatori e degli addetti ai lavori (agenti immobiliari, studi professionali, banche...), siamo pronti ad affrontare il passaggio dalla lira all'euro. In collaborazione con Euro Info Centre, azienda speciale della Camera di Commercio, stiamo avviando iniziative per agenzie immobiliari, proprietari di immobili, inquilini". "L'indagine condotta da Osmi-Borsa Immobiliare - spiega il direttore Marco Plazzotta - è stata realizzata utilizzando i dati della rilevazione dei prezzi degli immobili di giugno. Alla base della ricerca è la previ-



sione che, con l'euro, i proprietari di immobili decidano di effettuare arrotondamenti per eccesso. Verosimilmente, i ritocchi saranno alle decine, se non alla cinquantina, superiore. Così abbiamo stimato degli aumenti medi che oscillano tra lo 0,1% e lo 0,8% per quanto riguarda la compravendita degli appartamenti. Non molto diversi sono gli scostamenti relativi alla vendita degli uffici: anche in questo caso si passa da uno più 0,2% ad uno più 0,8%. Per le locazioni nel residenziale (in questo caso si tratta dei nuovi contratti, mentre quelli già in corso non saranno modificati), abbiamo stimato una diminuzione dei canoni nella Cerchia di Bastioni (meno 0,06%), nella Cerchia Circonvallazione (meno 0,7%) ed in periferia (meno 0,42%). E' ipotizzabile, invece, un incremento del 3,27% nel centro storico. "In questa situazione - sottolinea Mauro

Danielli (nella foto), presidente Caam Fimaa Milano, operatore immobiliare a Monza e Brianza - è sbagliato parlare di automatismi. Il mercato va misurato solo sul momento negoziale finale. Tecnicamente la trasformazione potrebbe portare a dei leggeri aumenti. Ma la conferma degli aumenti dipenderà dalla negoziazione. Soprattutto tenendo in considerazione il fatto che, in Italia, l'86% delle transazioni complessive riguarda l'edilizia residenziale, il 90% delle quali viene effettuato da privati".

S.G.