

Svalutazione e crisi di Borsa favoriscono il ritorno della casa come bene rifugio

Sale la febbre del mattone

Prezzi fermi al '91 ma prospettive di rialzi a breve scadenza: il mercato si risveglia
Anche l'hinterland tira grazie a un ampio ventaglio di offerte a costi più accessibili

Stagnante nella prima parte dell'anno, un po' asfittico in giugno e luglio, svegliato dalla tempesta valutaria e dall'aumento dei tassi di sconto a partire da metà settembre. Il momento nero della finanza sta regalando giorni dorati al mercato della casa in città come nell'hinterland, parola di agenti immobiliari milanesi. Non solo, hanno detto ieri i responsabili del Collegio agenti affari in mediazione (40 operatori a Milano, una settantina in 130 comuni della provincia) durante la conferenza stampa servita a fare il punto sul mercato del mattone: di qui alla fine del '92, prima che la svalutazione abbia un riscontro nell'aumento dell'inflazione, la fase propizia continuerà.

-Siccome per mestiere vendo case, mi tocca andare controcorrente e dirmi entusiasta delle scelte finanziarie di Kohl e della Bundesbank: Arietto Paletti, del direttivo del Caam, ha scelto una battuta solo parzialmente scherzosa per spiegare la corsa alla casa che sta caratterizzando quest'ultimo scorcio del '92. Bene rifugio tradizionale, l'investimento nel mattone è da sempre sicuro: un appartamento di piazza Tricolore comperato a 20 milioni nel '72 oggi vale 1 miliardo. Se, come accade in questi giorni, traballa la fiducia dei risparmiatori in Bot, Cct, titoli azionari e fondi d'investimento, si torna dunque alla casa, superando anche lo sgomento ispirato dalle nuove imposte, Isi e Ici. I nuovi estimi catastali in base ai quali sono calcolate -non

devono fare paura» dice il Caam: guida del ministero delle Finanze alla mano, il valore reale degli immobili supera di gran lunga quello catastale.

I prezzi sono fermi al 1991, anno d'oro per il mercato: in città sono stati venduti 28.160 appartamenti (5.800 più del '90) e in provincia 35.463 (con un incremento di 1.350 rispetto all'anno precedente). Le transazioni hanno un valore medio di 300 milioni: solo a Milano, quindi, il fatturato '91 ha toccato gli 8.500 miliardi. Il 1992 non sarà poi tanto peggiore, proprio grazie alle sventure della lira: si tornerà ai livelli di contrattazione degli anni Ottanta, con prezzi equilibrati dopo le «folle» degli anni scorsi.

Qualche esempio tratto dal Borsino immobiliare che il Caam pubblica in collaborazione con la Camera di Commercio: nel centro di Milano i prezzi di appartamenti nuovi o ristrutturati oscillano tra i 7 e i 14 milioni al metro quadrato; lungo la prima circonvallazione si va da 5 a 7 milioni; lungo la seconda da 3,5 a 5,5 milioni; in periferia da 3 a 4. Comprare a Milano o nell'hinterland è «molto più saggio che investire in Costa Azzurra, come tanti sono corsi a fare nelle scorse settimane. Il segreto della provincia — ha detto Mauro Danielli, dell'esecutivo del Caam — è un ventaglio di offerte alla portata di tutte le tasche: si va da prezzi come quelli di Comazzo, di poco oltre il milione al metro quadrato, ai 7 milioni di Monza».

Laura Guardini



La casa torna a essere il bene rifugio: l'investimento nel mattone non ha mai deluso