

# Prezzi delle case a due velocità

Ancora aumenti. A Milano non si parla di stasi ma, al massimo, di crescita proporzionalmente meno rapida degli anni scorsi. Che ormai sono sei: secondo l'indagine di Nomisma il mercato milanese il settore abitativo non ha conosciuto un solo momento di ristagno; stesso discorso (per gli ultimi cinque anni) per gli altri segmenti.

E anche il confronto con la scorsa primavera — possibile in base al monitoraggio periodico effettuato dal Sole-24 Ore del lunedì — dice che gli aumenti sono quasi generalizzati, soprattutto in zone con prezzi già elevatissimi come in centro

città: fra piazza Duomo e piazza Scala gli incrementi vanno dal 4 al 7%; in semicentro c'è più stabilità (la media è il 3% in più), in periferia si arriva anche al 6% (come in Primaticcio-Inganni), ma ci sono zone ferme (le meno appetibili, come Greco). La ragione, per Nomisma, è da ricercarsi nell'anomalia milanese: non è stato ancora colmato il gap del 1992, quando i prezzi avevano toccato il punto più basso del ciclo immobiliare dopo una crescita abnorme anche perché più rapida di quella attuale.

Conferme su questo scenario vengono anche dagli agenti immobiliari: «Ancora un semestre con prezzi

in crescita — commenta Mauro Danielli, presidente del Camm-Fimaa Milano — anche se il fenomeno non è completamente generalizzato e le maggiori tensioni sulle quotazioni si registrano sugli immobili di qualità, posizionati in zone a vocazione residenziale qualificate da infrastrutture e verde». Dai dati preliminari anticipati da Fimaa al Sole-24 Ore, per le abitazioni nuove

nel secondo semestre del 2003 è continuato il rally nel centro storico, con prezzi medi che hanno superato i 6.700 euro al metro quadrato (+8,4% rispetto al primo semestre). Generalizzati gli aumenti anche nelle altre zone della città, stazionarie solo in qualche caso (ad esempio Lagosta-Garibaldi).

Meno ottimista Romolo Ferrario (vice presidente Fiaip): «Non ci saranno più quei rialzi registrati finora, il mercato è stabile e non sono attesi rialzi. Anche per il non residenziale si prevede una stabilizzazione e, per alcune fasce, c'è una leggera flessione: nel terziario, soprattutto non centrale, mentre quello in centro è sempre al top della richiesta con poca offerta».

A Napoli, invece, la situazione è decisamente più in linea con la tendenza nazionale alla stabilizzazione: aumenti minimi nelle zone di pregio e calma piatta nel resto della città. Il trend positivo del mercato, quindi, sembra essersi arrestato. Ma questo non fa che confermare l'"anomalia" milanese. Rilevante il fatto che le riqualificazioni, qui, hanno portato rapidi e concreti benefici anche in termini di mercato, mentre in altre città gli effetti positivi degli interventi comunali non sono stati così immediati.

pagina a cura di  
**Saverio Fossati**  
**Antonio Schembri**

## LUNEDÌ 19 GENNAIO

Le quotazioni di: Bari, Brescia, Roma. A seguire: Bologna, Catania, Trieste

### LE QUOTAZIONI

Napoli: valori in euro al metro quadrato per diverse tipologie di appartamenti e secondo la zona

Zone e quartieri	Signorile		Medio		Economico	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max
<b>Centro Storico</b>						
Piazza del Gesù	3.250	4.650	2.930	3.400	2.530	2.900
Piazza S. Domenico Maggiore	2.850	3.450	2.600	2.950	2.500	2.700
Via Mezzocannone	2.500	2.900	2.300	2.600	2.100	2.400
Via Benedetto Croce	2.630	2.900	2.500	2.750	2.200	2.400
Via Tribunali	2.150	2.250	1.800	2.100	1.500	1.850
<b>Collina di Posillipo</b>						
Via Catullo	4.550	5.550	4.050	4.400	3.850	4.000
Via Orazio	4.450	5.550	3.750	4.250	3.500	3.800
Via Posillipo	4.950	6.100	4.100	4.800	3.850	4.050
Via Petrarca	4.250	4.450	3.750	4.150	3.600	3.850
<b>Chiala S. Ferdinando</b>						
Via del Mille	5.250	5.650	4.850	5.250	4.300	4.850
Via Crispi	4.400	4.700	4.000	4.400	3.800	4.050
Via Chiala	4.250	4.550	3.850	4.250	3.550	3.850
Corso Vittorio Emanuele	3.850	4.500	3.500	3.900	3.250	3.650
Via Caracciolo	5.600	6.900	5.000	6.000	4.500	5.000
<b>S. Ferdinando/Roma R. Guantai</b>						
Via Cervantes	2.500	2.900	2.300	2.600	2.100	2.300
Via Medina	2.500	2.800	2.200	2.500	2.000	2.200
Via Roma	2.700	3.400	2.500	2.700	2.300	2.500
Piazza Municipio	2.800	3.400	2.700	3.000	2.550	2.800
<b>Quartieri Spagnoli/Pignasecca</b>						
Via Concordia	1.400	1.800	1.200	1.400	900	1.100
Via Concezione a Montecalvario	1.600	1.900	1.450	1.700	1.350	1.500
Via P. Scura	1.600	2.000	1.500	1.700	1.400	1.600
Via E. De Deo	1.500	1.900	1.400	1.600	1.200	1.400
<b>Vomero/Arenella</b>						
Avvocata - Arenella	2.200	2.550	1.900	2.200	1.300	1.700
Montesanto	1.850	2.550	1.200	1.600	900	1.150
Vomero Alto	3.150	3.700	2.800	3.200	2.500	2.900
Vomero - Arenella	3.150	3.400	2.700	3.100	2.100	2.600
Vomero - S. Martini	3.400	4.050	2.800	3.400	2.300	2.800
<b>Collina</b>						
Carlo III	1.800	2.000	1.550	1.700	1.150	1.400
Colli Aminei	2.580	2.750	2.350	2.600	2.170	2.400
<b>Secondigliano</b>						
Corso Secondigliano	2.000	2.300	1.600	2.000	1.500	1.600
Corso Italia	1.500	1.800	1.300	1.400	1.000	1.200
<b>Portici</b>						
Via L. Da Vinci	2.100	2.300	1.900	2.150	1.750	1.900
Via Diaz	2.000	2.200	1.800	2.100	1.650	1.800
Via Libertà	2.000	2.250	1.850	2.050	1.700	1.850
<b>Fuorigrotta</b>						
Via Caravaggio	2.700	3.200	2.400	2.700	2.000	2.400
Viale Augusto	3.200	4.000	2.800	3.200	2.500	2.900
Via G. Cesare	2.500	3.200	2.200	2.700	2.000	2.300
Via Lepanto	2.800	3.300	2.600	2.800	2.350	2.600
Via Diocleziano	2.000	2.400	1.800	2.100	1.400	1.800
Via Consalvo	2.000	2.500	1.800	2.100	1.500	1.900
Via Leopardi	2.300	2.800	2.100	2.400	1.900	2.200
<b>Bagnoli</b>						
Via Euriolo	1.700	2.000	1.500	1.850	1.300	1.500
Via Boezio	2.000	2.200	1.650	1.950	1.500	1.600
Via N. Bagnoli	1.700	2.000	1.400	1.650	1.100	1.400
Viale Campi Flegrei	1.950	2.200	1.600	1.900	1.550	1.650
<b>Pianura</b>						
Via Campanile	1.600	2.000	1.400	1.650	1.200	1.550
Via M. Spaccato	1.600	2.000	1.400	1.700	1.200	1.600
Via Provinciale	1.600	2.000	1.500	1.700	1.200	1.650
<b>Centro direzionale</b>						
Barra	2.000	2.200	1.500	2.000	1.000	1.500
Ponticelli	1.000	1.300	950	1.000	N.d.	950
San Giovanni a Teduccio	1.000	1.200	800	1.000	550	800

Fonte: Gabetti, Tecnocasa, Fiaip

### LE QUOTAZIONI

Milano: valori in euro al metro quadrato per diverse tipologie di appartamenti e secondo la zona

Zone e quartieri	Signorile		Medio		Economico	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max
<b>Centro storico</b>						
Diaz - Duomo - Scala	5.800	7.800	4.900	6.400	4.500	5.200
Cairoli - Cordusio	4.900	6.600	4.300	5.400	4.000	4.800
Vittorio Emanuele - S. Babila	6.500	8.500	5.000	6.800	4.900	5.700
Augusto	4.800	6.100	4.200	4.800	4.000	4.500
Brera	5.800	7.700	4.600	5.400	4.100	5.000
Spiga - Montenapoleone	7.700	12.000	5.500	7.500	5.000	6.100
Vetra - S. Vito	4.500	5.600	3.900	4.700	3.400	4.200
Nirone - S. Ambrogio	5.300	7.100	4.400	5.300	4.000	4.800
Missori - S. Sofia	4.600	5.700	3.900	4.700	3.300	4.100
<b>Settore Nord</b>						
Porta Volta	3.650	4.650	2.650	3.700	2.150	2.750
Solferino - S. Marco	4.800	6.850	3.400	4.750	3.050	3.600
Repubblica - Centro Direzionale	3.900	7.000	2.650	4.300	2.150	3.500
Sarpi - Procaccini	3.000	3.700	2.400	2.800	1.900	2.300
Lagosta - Stazione Garibaldi	2.400	3.500	1.800	2.400	1.500	1.800
Buenos Aires - Vitruvio	2.900	4.100	2.300	3.000	1.900	2.400
Gen. Govone - Cenisio	2.400	3.200	1.700	2.400	1.500	1.900
Bovisa - Dergano	2.050	2.600	1.600	1.900	1.400	1.700
Istria - Maciachini	2.200	3.100	1.600	2.000	1.300	1.700
Carbonari - Maggiolina	2.650	3.800	2.000	2.700	1.700	2.300
Aporti - Loreto	2.300	3.200	2.000	2.600	1.550	2.300
Padova - Palmanova	2.200	3.000	1.600	2.100	1.350	1.600
Musocco - Villapizzone	2.200	2.900	1.500	2.000	1.200	1.600
Quarto Oggiaro	2.000	2.600	1.400	1.700	1.100	1.500
Pellegrino Rossi - Affori-Bruzzano	2.200	3.000	1.700	1.800	1.300	1.700
Niguarda	2.200	3.000	1.600	1.800	1.300	1.600
Fulvio Testi - Cà Grandà	2.100	3.150	1.600	1.900	1.300	1.600
Greco	2.000	2.600	1.600	1.900	1.350	1.600
Precotto - Monza	2.200	3.200	1.600	2.000	1.400	1.800
<b>Settore Ovest</b>						
Parco - Castello	4.500	6.400	3.800	4.600	3.200	3.800
Leopardi - Boccaccio - Pagano	4.800	6.600	4.000	4.900	3.300	4.000
S. Vittore	3.600	5.000	2.800	3.900	2.400	3.200
Fiera - Sempione	3.000	4.100	2.500	3.000	2.000	2.500
Fiera - Monterosa	3.400	4.600	2.600	3.400	2.100	2.700
Washington - Po - Vesuvio	3.200	4.000	2.400	3.200	2.100	2.400
Accursio	2.200	2.900	2.000	2.200	1.300	1.700
Caprioli - S. Siro	2.800	3.900	2.200	3.000	1.700	2.300
Selinunte - Rembrandt	2.500	3.000	2.000	2.600	1.700	2.000
Tripoli - Bande Nere	2.500	3.300	2.200	2.600	1.800	2.200
Azum - Ospedale S. Carlo	2.100	2.700	1.500	1.900	1.400	1.500
Quartiere Gallarate - Trenno	2.200	2.600	1.500	2.000	1.300	1.600
Baggio - Quinto Romano	2.300	2.800	1.700	2.200	1.450	1.700
Primaticcio - Inganni	2.100	3.200	1.900	2.200	1.700	1.900
<b>Settore Sud</b>						
Conca del Naviglio - Porta Genova	3.100	4.400	2.300	3.100	1.900	2.300
Mercalli - Quadrone	4.000	5.600	3.500	4.500	2.750	3.300
Solari - Napoli	3.300	4.200	2.500	3.200	2.000	2.600
Navigli - Cassala	3.300	4.600	2.300	3.300	1.900	2.400
Bligny - Toscana	2.900	3.800	2.200	2.700	1.750	2.300
Fratini - Lorenteggio	2.350	3.100	1.850	2.350	1.500	1.950
Lodovico il Moro - Ronchetto	2.300	2.800	1.700	2.300	1.400	1.900
Faenza - Famagosta - Barona	2.300	2.900	1.700	2.200	1.450	1.850
Cermenate	2.200	2.500	1.700	2.200	1.400	1.800
Vicentino	2.300	2.900	1.800	2.300	1.300	1.900
Corvetto	2.400	2.700	1.800	2.200	1.500	1.900
Gratosoglio - Missaglia	2.200	2.500	1.600	2.100	1.100	1.800
<b>Settore Est</b>						
Venezia - Monforte	5.500	7.300	4.600	5.200	3.800	4.600
Tribunale - 5 Giornate	4.200	5.100	3.500	4.100	2.900	3.800
Indipendenza - Piceno	3.400	4.600	2.700	3.300	2.250	2.900
Libia - Cirene	3.500	4.600	2.600	3.300	2.100	2.600
Martini - Cuoco	2.300	2.900	1.800	2.400	1.350	1.900
Abruzzi - Romagna	2.750	3.600	2.500	2.900	1.900	2.600
Teodosio - Vallazze	2.100	2.700	1.700	2.000	1.400	1.800
Pacini - Ponzio	2.600	3.000	2.100	2.600	1.800	2.200
Argonne - Corsica	2.300	2.900	1.750	2.300	1.550	1.950
Udine	2.200	2.500	1.600	2.200	1.350	1.700
Lambrate	2.200	2.600	1.600	1.900	1.300	1.700
Forlanini - Mecenate	2.000	2.350	1.550	1.800	1.350	1.550

Fonte: Fimaa, Borsa Immobiliare Milano, Tecnocasa, Ipi Intermediazione, Gabetti, Fiaip