



Anche la costruzione di una caserma nelle vicinanze permette di valutare maggiormente un'abitazione

MILANO. Nel primo semestre dell'anno il mercato delle residenze di pregio ha registrato un incremento della domanda di acquisto, con prezzi che, per esempio, a Milano sono cresciuti dello 0,9% contro un calo dello 0,3% registrato nei sei mesi precedenti. Lo afferma un rapporto della società specializzata **Tirelli & Partners**. Secondo lo studio, gli affitti per le case esclusive stanno diminuendo, «ma i volumi di compravendita - spiega Marco **Tirelli** - si mostrano stabili, con il numero medio di telefonate per annuncio che si è raddoppiato e il numero di appuntamenti triplicato».

Milano e Roma si equivalgono sostanzialmente sia per prezzi al metro quadrato (che superano il valore medio di 10 mila euro in entrambe le città) sia per «top prices», con il caso massimo di 22.500 euro al metro quadrato registrato a Milano. Nella Capitale il mercato è, invece, più veloce, con tempi medi di circa 5 mesi per vendere una casa di pregio.

Il prezzo medio complessivo per una residenza esclusiva nel capoluogo lombardo è cresciuto dai 2,18 milioni di euro del secondo semestre del 2009

ai 2,33 milioni della prima parte del 2010. Un incremento del 6,8% ampiamente superiore a quello del prezzo medio al metro quadrato - spiega il rapporto - che identifica un innalzamento delle dimensioni e della qualità dell'offerta.

La costruzione di una fermata della metro vicino casa può farne crescere il valore in media del 24 % fino al massimo del 45 % (dato registrato a Napoli). È quanto emerge da un'analisi di Immobiliare.it, mirato a valutare l'influenza di servizi di zona come nuove stazioni della metropolitana, costruzione di centri commerciali e l'insediamento di una stazione delle Forze di Pubblica Sicurezza.

Lo studio ha preso in esame diverse città campione, fra di esse anche Torino dove, tra il 2004 e il 2006, rispetto ad un aumento medio del 7,2%, in corrispondenza delle 14 fermate della metropolitana realizzate per i Giochi Olimpici invernali, il valore degli immobili è cresciuto in una percentuale compresa fra il 21% (zona stazione Bernini) ed il 36% (zona stazione Pozzo Strada). Quanto all'apertura di un nuovo centro commerciale, lo studio in questione ha valutato l'impatto su Milano di quello realizzato al

quartiere Portello; che ha evidenziato nella zona un incremento in costante crescita; dal 2004, anno di apertura del centro commerciale, al 2010 la variazione dei prezzi è stata del +45%.

Inoltre, secondo l'analisi condotta, uno dei primi requisiti che gli italiani vogliono dalla loro casa è la sicurezza. L'impatto sui prezzi della costruzione di una Caserma delle Forze dell'Ordine è evidenziato dal caso del quartiere di Calatafimi a Palermo, dove la realizzazione della locale stazione dei Carabinieri è riuscita a frenare il deprezzamento degli immobili della zona del 15%.

Nel primo semestre del 2010 i prezzi delle case sono rimasti «stazionari», con la quotazione media che risulta pari a 1.547 euro al metro quadrato. È quanto risulta dai dati diffusi dall'Agenzia del Territorio.

La quotazione media delle abitazioni, nei primi sei mesi del 2010, «è stabile sia nei capoluoghi italiani» pari a 2.273 euro mq (-0,2%, rispetto rispetto al secondo semestre 2009) «sia nei Comuni non capoluogo», per i quali la quotazione media nazionale è pari a 1.311 euro al metro quadrato, invariata rispetto al secondo semestre 2009.

■ Valore medio: +24%

I servizi offerti dalla città (centro commerciale o ipermercato) danno un incremento del valore della casa in media del 24%, con una punta massima del 45% registrato a Napoli

■ Il caso Palermo

L'impatto sui prezzi della costruzione di una caserma dei Carabinieri è avvalorato dal caso del quartiere Calatafimi a Palermo: frenato il deprezzamento del 15% degli immobili vicini