



L'espresso



Speciale Casa

MERCATO IMMOBILIARE

SWEET HOME

Roma in crescita, Milano brillante: in barba alle voci su nuove tasse, gli italiani investono nel mattone. Grazie a mutui convenienti, transazioni più rapide e ristrutturazioni agevolate. Rapporto su un ritorno di fiamma

DI MARIAVERONICA ORRIGONI E GIANLUCA SCHINAIA

Domanda in crescita, prezzi stabili, mutui in aumento: gli italiani tornano a comprare casa. Dopo la gelata degli ultimi due anni - dovuta alla crisi innescata dai subprime e alla congiuntura internazionale - il mercato del mattone è tornato a crescere nel 2010 e promette bene anche per quest'anno. «Durante l'anno appena trascorso il mercato immobiliare residenziale ha iniziato a dare i primi segnali di ripresa», spiega Fabiana Megliola, responsabile dell'Ufficio Studi di Tecnocasa: «Le compravendite immobiliari, nel primo semestre del 2010, hanno registrato una leggera risalita e anche le quotazioni hanno segnalato la contrazione più bassa che si sia mai registrata da quando il ciclo discendente ha avuto inizio». La crescita, tuttavia, non è omogenea e gran parte degli esperti descrive un interesse per le compravendite immobiliari a macchia di leopardo. Sono infatti le piazze di Roma e Milano a segnare i risultati migliori a livello nazionale, mentre le grandi città del Sud arrancano nelle vendite del mercato residenziale e non. Inoltre, gli operatori protagonisti della ripresa sono spesso investitori speculativi, fino all'anno scorso intimoriti dal crollo del mercato nel panorama

Compravendite, la crescita in cifre



internazionale che oggi tornano a scommettere sul mattone. E poi ci sono le famiglie di fascia medio-alta, che puntano a cercare abitazioni più grandi oppure ad ampliare la propria: la tipologia di appartamento più ricercata in Italia è, infatti, il trilocale. L'argomento casa, inoltre, continua a tenere banco nel dibattito politico: l'ipotesi di una tassa patrimoniale, rilanciata da Giuliano Amato e Pellegrino Capaldo - già respinta dal premier Silvio Berlusconi - non sembra aver pesato sulle proiezioni che rilanciano il mercato immobiliare. Lo sprint delle compravendite si spiega facilmente. Dopo qualche anno di stiticità, i venditori hanno deciso di ritoccare i prezzi al ribasso e le banche hanno alleggerito la stretta creditizia nella concessione di mutui: così, chi può, ha ripreso coraggio e ha ricominciato a cercare casa. E sono in molti visto che, secondo l'Istat, dal 2004 al 2009 il numero delle famiglie in Italia è aumentato di 338 mila uni-





TIRELLI & PARTNERS

residenze esclusive



Speciale Casa



MILANO

Milano cerca New York. E intanto si avvicina al mercato immobiliare romano. È questa la direzione da prendere per sfruttare a pieno i risultati positivi segnati dalla piazza milanese nel primo anno di ripresa. Almeno secondo Gabriele Torchiani, partner e direttore commerciale di **Tirelli & partners**, uno dei principali player nazionali nella compravendita di immobili prestigiosi. «A Milano la domanda c'è, ma manca l'offerta», spiega Torchiani: «Questo perché il milanese cerca tradizionalmente solo case d'epoca, magari poco innovative, ma comunque nelle strade centrali. È questo il parametro che i meneghini hanno sempre usato per scegliere case di prestigio». La conseguenza è che il mercato immobiliare milanese è sempre stato più ingessato rispetto al grande concorrente nazionale, la piazza capitolina. E la conseguenza, secondo Torchiani, è che a Roma si aspettano sconti e tempi inferiori, mentre a Milano i tempi sono più lunghi e i prezzi ingessati. Perché ci sono meno case a disposizione nella città lombarda. «Viene fuori che il totale delle aree di prestigio romane si estendono per circa 13 chilometri quadrati e a Milano siano appena quattro». Negli ultimi tempi il mercato immobiliare ha ripreso vigore e pure l'atteggiamento del compratore del capoluogo lombardo sembra diverso. Adesso, anche gli operatori milanesi si aspettano buoni risultati di vendita in zone tradizionalmente poco considerate. «Penso a Brera, che si espanderà sempre più. O al quartiere Isola, abbandonato negli ultimi anni. Ma anche Porta Nuova e stazione Garibaldi, poi al complesso di Citylife e in generale alla zona della vecchia Fiera». La speranza di Torchiani è che Milano assomigli sempre più a New York. «Milano e Manhattan hanno lo stesso stock di abitazioni: 170 mila. Ma a New York buttano giù quartieri e li ricostruiscono e le zone prestigiose cambiano in continuazione. Bisognerebbe, come milanesi, imparare ad essere flessibili anche sotto quest'aspetto».

G. S.



ROMA

Roma capitale del mattone. A livello nazionale non c'è paragone: il mercato capitolino è il più vivo in Italia, quello che registra le performance migliori. «L'anno scorso a Roma le transazioni sul mercato immobiliare sono aumentate del 14 per cento (nel terzo trimestre 2010, ndr.) rispetto al 2009, mentre la media nazionale delle grandi città si arresta all'8 per cento», spiega Guido Lodigiani, direttore dell'Ufficio studi Gabetti. Non solo. «Considerando anche i comuni dell'hinterland capitolino i dati sono significativi», continua Lodigiani: «Nella provincia romana le transazioni immobiliari nel terzo trimestre 2010 sono aumentate dell'1,1 per cento, mentre a livello nazionale solo dello 0,2 per cento». Storicamente, la capitale presenta ottime caratteristiche - a parità di confronto con altre grandi città italiane - per chi decide di

comprare casa: offerta variegata, zone prestigiose diversificate, possibilità di contrattazione dei prezzi. Le zone che in questo momento risvegliano gli appetiti dei compratori sono La Romanina e Tor Vergata. «Qui c'è una progettualità importante, basti pensare alla prevista realizzazione della Città dello Sport. Inoltre, aumentano di valore e attrattiva gli immobili nella zona sud, da Laurentina fino a Trigatoria, grazie soprattutto al miglioramento della viabilità della Laurentina». Questo è il nodo capitolino, perché per chi vive a Roma il miglioramento dei collegamenti e l'accessibilità sono parametri importantissimi per scegliere dove comprare una casa. «Anche la zona adiacente al mare, e poi l'Eur e l'Ostiense ospitano immobili molto contendibili sul mercato: le aziende prediligono queste aree, ci sono molti uffici e quindi anche i dipendenti preferiscono abitare vicino a dove lavorano».

G.S.