

**Il confronto** Settimo trimestre di crescita degli scambi e ora anche l'hinterland ha il segno più

# Milano Si fa sentire l'effetto Expo

Cambio di passo delle transazioni immobiliari sotto la Madonnina: +5%  
Segnali positivi anche da Roma e Torino. Napoli unica metropoli ancora ferma

DI GINO PAGLIUCA

**F**orse anche grazie all'imminente Expo, Milano è la capofila della ripresa delle compravendite: ha messo a segno sette trimestri consecutivi di aumento delle transazioni (+5% nell'anno) e a fine 2014 ha iniziato a salire anche l'hinterland, +2,1%. I prezzi invece continuano a registrare una lieve flessione. Secondo i dati forniti dalla Borsa immobiliare cittadina il 2014 si è chiuso con una diminuzione dell'1,9% per gli immobili residenziali nuovi e di buone prestazioni energetiche, del -2,5% per le case recenti, ristrutturate, d'epoca e di pregio e del -2,7% per quelle vecchie o da ristrutturare. Un dato interessante rilevato da Nomisma è che chi cerca casa in città quasi nella metà dei casi pensa di acquistare, e non di andare in affitto. Nel 2013 la quota superava a malapena il terzo.

Tra le iniziative più interessanti di Milano secondo l'istituto bolognese si segnalano due operazioni nella zona della ex Campionaria, dove già è in completamento CityLife: si tratta del recupero dell'Hotel Fiera, che si trasformerà in un complesso residenziale di alto standing di 110 unità e del completamento dell'area ex Portello con il Parco Vittoria, dove potrebbe arrivare - ma il progetto è tutto da definire - anche il nuovo stadio del Milan.

## Meglio il centro

A Roma secondo i dati di Nomisma a fine 2014 i prezzi delle case hanno registrato nelle aree di pregio una discesa media del 3,8% su base annua, valore che si riduce all'1,4% se si considera il solo valore semestrale. Le zone dove ora si hanno meno problemi a collocare gli immobili è quella del centro più pregiato perché i valori sono scesi più che nel resto della città (-4,9%) e i prezzi richiesti sono diventati, a riprova di quanto diciamo nell'analisi di questa pagina, più vicini alle esigenze della domanda. C'è poi anche un altro fattore da considerare: nelle aree di pregio di Roma sono stati rivisti i clasamenti catastali e questo sta comportando, soprattutto per i gli immobili che non hanno i requisiti dell'abitazione principale,

## PER SCEGLIERE BENE

I pro e i contro dell'investimento immobiliare per le famiglie

	<i>Pro</i>
<b>PREZZI</b>	Sono scesi molto e, perlomeno per gli immobili di qualità, difficilmente scenderanno ancora. Se c'è un'occasione valida meglio non farsela scappare
<b>FINANZIAMENTI</b>	I mutui sono al minimo storico
<b>RISPARMI</b>	La liquidità è remunerata ormai a tasso zero. Anche i Btp decennali rendono poco
<b>INVESTIMENTO A MEDIO-LUNGO PERIODO</b>	Il rendimento netto degli affitti è superiore a quello dei titoli di Stato
<b>PROSPETTIVE</b>	L'acquisto della casa in cui vivere è il quarto pilastro della previdenza: con pensioni in prospettiva sempre più basse meglio togliersi il rischio di avere in carico un giorno anche un canone di locazione

	<i>Contro</i>
	Sono previsti ancora in discesa per i prossimi mesi. Per una risalita generalizzata serve l'aumento del Pil, dell'inflazione e dell'occupazione stabile
	I mutui richiedono ancora un forte apporto in contante: i tassi non stanno scendendo per tutti
	L'investimento immobiliare è illiquido per definizione
	Il rischio di trovare un inquilino inadempiente se si vuole affittare è elevato e le norme tutelano poco i proprietari
	A oggi è impossibile prevedere come evolverà l'imposizione immobiliare, perché le norme cambiano ogni anno e in arrivo c'è la riforma del catasto

una crescita esponenziale delle imposte e quindi c'è una spinta a vendere. L'operazione immobiliare più interessante appare la riqualificazione dell'area della Stazione Tiburtina mentre in periferia sono pianificate le opere di recupero del quartiere Corviale.

A Torino, grazie a un quarto trimestre da record (+17,6%) le transazioni su base annua sono cresciute del 5,4% e anche l'hinterland fa segnare un aumento del 2,6%. Secondo Nomisma nel

secondo semestre 2014 le aree di pregio (quelle in cui, come abbiamo visto il gap domanda offerta si è ridotto al 5%) fanno registrare un lievissimo apprezzamento (+0,2%) mentre nel resto del territorio comunale la perdita di valore è stata di circa il 2%. Su base annua i prezzi sono diminuiti del 4%. Tre domande di casa su quattro sono destinate alla locazione; è un dato considerevolmente più elevato rispetto a quello delle altre città ma nel capoluogo piemontese, che è anche

sede universitaria di grande richiamo, c'è sempre stata facilità a trovare case in affitto a canoni ragionevoli e la componente di investimento è sempre stata forte. La più rilevante operazione immobiliare in progetto ha anche qui tra i protagonisti una squadra di calcio, la Juventus, che alla Continassa, insieme alla sua nuova sede, darà vita a un complesso commerciale e a uno residenziale di 7 mila metri quadrati.

## Effetto negativo

Infine Napoli è l'unica tra le otto principali città italiane ad avere chiuso il 2014 con le compravendite in negativo, con -3,7%, più che compensato però dall'aumento significativo della provincia (+5,2%). Il problema del capoluogo campano è la scarsità di offerta per il ceto medio che spesso è costretto a cercare soluzioni abitative nei comuni della provincia con meno problematiche sociali. I prezzi nel secondo semestre 2014 sono scesi tra lo 0,2 e lo 0,4% nelle aree centrali e di pregio, tra l'1,4 e il 2,6% nel resto della città. Su base annua il calo medio è stato secondo Nomisma del 3,4%. L'operazione immobiliare più rilevante appare la ristrutturazione dell'area ex Cirio da parte dell'Università Federico II che ne ha acquisito la proprietà.

## Maramotti

