

■ mercato immobiliare

Ma quanto tira quel grattacielo!

Sta tornando il momento di acquistare? La domanda di case, specie nel segmento lusso, riprende a salire. I prezzi non ancora

di Alessandro Luongo

I primi trenta appartamenti di Solaria, l'edificio residenziale più alto di Milano nell'area Porta Nuova-Varesine (143 metri per 37 piani), sono stati venduti in un mese a prezzi da 7.500 a più di 11 mila euro al metro a famiglie fra i 36 e i 60 anni e a single di lusso. «Qui si compra la possibilità di essere tra i pochi fortunati a vivere un grattacielo», commenta Valerio Angeletti, presidente della Fimaa, la maggiore federazione di agenti immobiliari (oltre 14 mila iscritti). La possibilità di acquistare in alto sta nascendo in Italia solo adesso. Porta Nuova e CityLife a Milano sono i primi due casi di riferimento. Ma anche Bologna avrà le prime torri fra due anni e le residenze possono già essere prenotate. L'intervento, promosso e sviluppato dalla Galotti Spa, riguarda l'area dell'ex mercato ortofrutticolo, dove è in via di valorizzazione il naturale proseguimento del centro storico, vicino alla nuova stazione centrale e al terminal dell'Alta Velocità, e alla nuova sede del Comune. Riguarda due complessi di 12 e 13 piani, dalla forma geometrica triangolare, per un totale di 140 unità immobiliari, dai 45 ai 200 metri quadri, dotate di servizi esterni funzionali, palestra, lavanderia, e spazi ricreativi in condivisione per organizzare feste ed eventi.

A Roma, in una zona emergente quale è tornata a essere l'Eur, è già possibi-

le acquistare sulla carta un immobile in un grattacielo. Eurosky, torre bianca sostenibile progettata dall'architetto Franco Purini, sarà alta 120 metri su 28 piani. I moduli di 45 mq sono flessibili, tali

da essere ampliati fino a 250 mq, passando da 70, 120, 150 metri. I prezzi? Da 7 mila euro al metro dal terzo piano in su, e crescono secondo l'altezza. La consegna (in tutto circa 300 unità) è prevista nel 2011. Sempre nella capitale, e sempre nel campo del lusso, sono partite a settembre scorso le prime vendite di Cavour 220, riqualificazione immobiliare in chiave di serviced apartments (appartamenti di proprietà con la possibilità di poter contare, grazie all'operatore Quintessentially, di un servizio di concierge



■ Per chi vuol guardare la città dall'alto in basso

Mentre in zona Eur a Roma si possono acquistare, per ora solo sulla carta, appartamenti di lusso nel grattacielo Eurosky, a Milano sono stati venduti i primi 30 appartamenti di Solaria (a destra), l'edificio residenziale più alto della città, in zona Porta Nuova-Varesine. I prezzi? Tra i 7.500 e gli 11.000 euro al mq.

24 ore il giorno) di un complesso in un quartiere storico, fra Via Cavour e Via Lanza. Si tratta del primo progetto, promosso da Doughty Hanson e sviluppato da Europa Risorse, al quale Giorgio Armani (con Armani Casa) ha deciso di partecipare. Qui il costo degli immobili va da uno a 8 milioni di euro.

Il pregio va. Il resto da fine anno

Tutto bene, dunque? Per il mercato la crisi è ormai dimenticata? Non proprio: è vero che il mercato degli immobili di pregio si muove bene, ma rappresenta appena l'1% del comparto globale. Tutto il resto è tendente al bello solo nella seconda metà dell'anno. Queste le previsioni dell'andamento del mercato immobiliare italiano, rilevate da istituti di ricerca, docenti universitari, mediatori, uffici studi dei maggiori gruppi immobiliari. I termini più usati dagli operatori in questo momento sono stabilità e assestamento dei prezzi,

Le famiglie meno indebitate guardano al mattone

Il 2010 si presenta come un anno favorevole alla ripresa del settore immobiliare. Il settore del lusso è favorito anche dai capitali rientrati con lo "scudo".

che, tradotti in un linguaggio più semplice, indicano un miglioramento del comparto: prezzi, compravendite e locazioni sono valutati in condizione meno critica rispetto al giugno del 2009. «Sulla base dei dati di fine 2009 abbiamo già rilevato una minima ripresa della domanda nei primi mesi del 2010», rivela Daniela Percoco, direttore Real estate dell'istituto di ricerca Nomisma. «In realtà il mercato immobiliare italiano ha finora tenuto, come ha sempre fatto nella sua storia, perché le famiglie e le imprese sono meno indebitate che altrove».

Un'interpretazione dei dati incoraggiante arriva anche da Alessandro Ghisolfi, dell'ufficio studi Ubh: «Se dopo i primi nove mesi del 2009 sono state registrate circa 434.000 compravendite residenziali, significa che i contratti di acquisto dell'ultimo trimestre sono circa 166 mila, vale a dire il 10% in più di compravendite rispetto all'ultimo trimestre del 2008. Questo è un segno positivo nello

scenario recessivo in cui ci troviamo».

Le città che hanno dimostrato una ripresa d'interesse sono Bologna, Milano e Roma su tutte; in questi e altri capoluoghi, infatti, i proprietari che mesi fa si rifiutavano di abbassare i prezzi, oggi danno ragione al loro consulente immobiliare e rimettono in vendita l'appartamento al 10-20% in meno rispetto a un anno fa. «Se fossero confermati i segnali di un cambiamento di ciclo congiunturale, il settore residenziale ne trarrebbe beneficio e fra sei mesi potremmo già registrare un'inversione di tendenza sul fronte delle compravendite», conclude Ghisolfi. Dopo tre anni di flessione, il numero di compravendite, secondo Guido Lodigiani, direttore dell'ufficio studi Gabetti, dovrebbe dunque essere in ripresa (+3% in Italia, in particolare +5% nelle grandi città, +4% nelle medie). L'offerta di nuove costruzioni, ancora eccessiva, sarà in parte assorbita. I mercati di pregio e delle zone centrali metropolitane dovrebbero tenere i valori (-3.5% a Mila-

Prezzi minimi e massimi di vendita di abitazioni libere, nuove o ristrutturate

	pregio		centro		semicentro		periferia	
TORINO	3.500	5.500	3.200	4.200	2.300	2.900	1.500	2.200
MILANO	7.400	10.200	5.300	6.500	3.300	4.100	2.400	3.200
GENOVA	4.500	5.500	3.000	4.000	2.000	2.800	1.500	2.000
VENEZIA	9.300	12.500	6.000	8.500	4.500	6.000	3.100	4.500
VERONA	4.300	5.500	3.900	4.800	2.700	3.200	2.100	2.500
BOLOGNA	4.500	6.000	4.000	5.300	3.100	3.900	2.200	3.100
FIRENZE	5.500	9.500	4.500	6.000	3.700	4.800	2.900	3.800
ROMA	8.500	11.200	7.500	9.000	4.200	5.300	2.100	3.300
NAPOLI	5.900	8.500	3.500	5.200	2.500	3.500	1.300	2.500
BARI	3.500	5.000	3.000	4.100	2.200	2.900	1.400	2.300
PALERMO	2.500	3.500	2.400	2.900	1.900	2.300	1.100	1.700
CATANIA	3.000	3.900	2.600	3.100	1.600	2.200	1.200	1.500
CAGLIARI	2.500	3.500	2.300	3.000	2.000	2.400	1.500	2.000

Fonte: Ufficio Studi UBH
Prezzi in euro al metro quadrato

no; -5% a Roma; segnali che i prezzi delle abitazioni si stanno lentamente adattando ai nuovi andamenti del mercato».

Secondo Giacomo Morri, direttore Master in real estate alla Sda Bocconi «le aree geografiche in cui la ripresa economica sarà più rapida già nel 2010 ne beneficeranno, per le altre ci potrà volere molto tempo ancora. Il residenziale sarà influenzato anche dalle politiche pubbliche, quali il Piano casa e il social housing in genere, che possono portare a un aumento delle superfici disponibili, contribuendo a mantenere bassa la pressione sui prezzi». Non sembra tuttavia solo una questione di prezzi. «La politica restrittiva ha spinto gli istituti di credito a far periziare gli immobili dai loro esperti di fiducia e a erogare al massimo il 60% del valore dell'immobile da acquistare», commenta la Percoco, di Nomisma. «Se si riduce difatti la base erogabile, e i periti delle banche sono più severi, si blocca l'anello più basso della catena: i primi acquirenti, la fascia di coloro che passa dalla locazione all'acquisto e che muove tutto il resto del mercato».

La banca ha stretto i cordoni

L'andamento del settore dipenderà dall'elasticità del mondo bancario, che chiede ancora livelli di garanzia troppo rigidi. Secondo Alessandro Ghisolfi, tuttavia, «in Italia oltre il 70% delle famiglie che acquista lo fa grazie a un mutuo; è vero, dunque, che non ci sono più prodotti per chi deve chiedere un prestito al 100%, ma quando si tratta di finanziare il 50-70%, la domanda è attiva, soprattutto con tassi d'interesse così bassi». Angeletti formula un'ipotesi interessante: «Se le banche immettessero sul mercato un 20% di erogato in più, si potrebbe recuperare una quota del 5% di transazioni, pari a circa 30-40mila compravendite (al momento, in attesa di dati ufficiali il numero, in Italia, è sotto le 600mila)». Sarebbe davvero una bella boccata d'ossigeno per il mercato.

Criteri meno rigidi di erogazione del credito li auspica anche Federico Filippo Oriana, presidente dell'associazione dei promotori e sviluppatori immobiliari Aspesi, che segnala in controtendenza la Carige, «che continua a sostene-

Le compravendite aumenteranno

Secondo l'ufficio studi di Gabetti, nel 2010 assisteremo a una crescita delle transazioni e a una stabilità o leggera diminuzione dei prezzi.

Calo dei prezzi ma più scambi

Grandi città

Transazioni	+5.0 %
Prezzi	-4.0 %

Città medie

Transazioni	+4.0 %
Prezzi	-6.0 %

Piccoli Centri

Transazioni	=
Prezzi	-5.0 %

Milano

Transazioni	+4.0 %
Prezzi	-3.5 %

Roma

Transazioni	+6.0 %
Prezzi	-5.0 %

Italia

Transazioni	+3.0 %
Prezzi	-5.0 %

Fonte: Ufficio Studi Gabetti

re sia gli operatori edilizi e immobiliari, sia la clientela privata». Il presidente di Aspesi è però convinto che «gli immobili dovrebbero costare meno in virtù di una politica tributaria diversa, e con l'abbattimento degli oneri comunali, soprattutto dove sono esagerati, come a Milano, ad esempio». Intanto la domanda, in leggera ripresa appunto, si fa più selettiva. «E cresce la tendenza a rientrare in città», osserva la Percoco. «In particolare a Milano, i cui pendolari sono stufo di trovare ogni giorno le tangenziali bloccate e un sistema di trasporti inadeguato».

Il mercato quest'anno sarà sostenuto in particolare dalle famiglie benestanti,

specie quelle che magari hanno rimpatriato i capitali dall'estero per lo scudo fiscale e acquistato, ad esempio, attici di nuova costruzione a Brera, Milano, a prezzi fra 1.3 e 2.5 milioni; dai proprietari che vendono immobili troppo grandi per comprare tagli più contenuti di 75-80 metri; dalle giovani coppie aiutate dai genitori che hanno disinvestito dagli strumenti finanziari per investire nel mattone. Così, secondo Ghisolfi, «per il segmento alto il budget continua a restare sopra gli 800 mila euro, per il medio nelle grandi città si aggira fra i 300 e i 600mila euro, mentre nelle città di medie dimensioni è compreso fra i 150 e i 300mila. I tagli più richiesti sono sempre bilocali e trilocali. Chi ha soldi acquista almeno 150-200 metri». Per chi ha un budget molto più limitato, dalla seconda metà del 2010 Giacomo Morri in generale consiglia di «comprare immobili di qualità e di piccola dimensione», mentre Angeletti punta deciso sulle città universitarie: «In Piazza Bologna o sulla Marconi-Ostienne si possono acquistare 65 mq a 260-270 mila euro, spenderne 30 mila per una sistemata e localarli a 1.200-1.300 euro al mese agli studenti».

“Stufi delle tangenziali sempre bloccate, si tende a tornare in città”