

## Immobili

Rapporti Il super-indice di «CorriereEconomia» elaborato in base alle quotazioni rilevate da agenzie e uffici studi

# Casa, Milano guida la corsa dei ribassi

In un anno prezzi medi scesi del 6,3%: tiene il Centro, male la periferia. Roma fa meglio: -5,4

DI GINO PAGLIUCA

**T**ra il 5 e il 10%: a tanto ammonta la perdita media dei valori immobiliari registrata nelle grandi città nell'ultimo anno. Lo tsunami finanziario non ha quindi avuto, almeno per quanto riguarda i prezzi, un effetto drammatico soprattutto se si considera che la dinamica del calo delle quotazioni sta rallentando: tutte le analisi convengono sul fatto che i prezzi sono scesi maggiormente nel secondo semestre 2008 rispetto al periodo gennaio-giugno 2009.

In forte calo, invece, le transazioni: un meno 15% che si somma a un'analoga diminuzione registrata negli ultimi 12 mesi. Anche in questo caso bisogna però segnalare che nel secondo trimestre 2009 i dati dovrebbero essere meno negativi (manca la conferma ufficiale dell'Agenzia del Territorio).

## L'indagine

Ma come si sono mossi i principali mercati immobiliari? Per rispondere a questa do-

manda *CorriereEconomia* ha elaborato un super-indice mettendo insieme le ultime rilevazioni di settembre fornite da tre network di agenzie — Gabetti, Ubh (Professione Casa e Grimaldi), Tecnocasa — e due gruppi di analisti: Scenari immobiliari e Nomisma (dati aggiornati a giugno). Il calcolo è stato effettuando considerando i dati medi rilevati dai cinque operatori per le varie zone delle città e introducendo coefficienti di ponderazione per tenere conto del peso delle diverse aree sul mercato immobiliare.

La classifica vede, né la cosa può sorprendere, la città con i prezzi più alti in testa alla classifica delle peggiori performance: il calo medio di Milano è stato infatti del 6,38%. Segue a un'incollatura (-6,34%) Napoli, che sconta una caduta generalizzata dei valori, ma che ha in prospettiva una riqualificazione del centro storico che potrebbe riflettersi positivamente sulle quotazioni. Roma limita la perdita al 5,47%, Torino al 5,32%. Il dato meno negativo è quello di Genova: meno 4,59%.

## Metropoli

Il risultato del capoluogo lombardo è dovuto soprattutto al calo dei prezzi della periferia, scesi nelle zone a mag-

gior presenza di immigrati anche oltre il 10%. Il centro tiene di più, ma le prospettive tendono al grigio; al di là dell'ottimismo di facciata, serpeggia tra gli immobilieri il dubbio che si siano aperti troppi cantieri anche sulla scorta di previsioni nettamente sovrastimate sul richiamo dell'Expo.

La migliore tenuta di Roma si spiega con una maggiore rigidità dell'offerta; bisognerà però valutare fino a che punto chi deve vendere potrà resistere a una domanda in forte calo. Nella Capitale avviene con il mutuo l'84% delle transazioni (dato di Nomisma) a fronte del 64% che si registra a Milano: quindi si sentono di più gli effetti del restringimento del credito.

Disaggregando i dati per aree cittadine, basandosi solo sui dati di Nomisma, Scenari e Ubh, si ricava che in media il

centro e le aree di pregio hanno perso il 3,80%; i semicentri il 4,92% e le periferie il 6,48%. I dati peggiori dei centri storici sono toccati da Bologna (-5,56%) dove i prezzi appaiono diventati troppo alti per poter essere assorbiti da un mercato che pare privilegiare la domanda da investimento (la locazione a studenti rimane un business appetibile).

Seguono quasi a pari merito (rispettivamente -4,62% e -4,61%) Venezia e Firenze e la spiegazione è abbastanza agevole. Sono le due città d'arte che tradizionalmente interessano di più gli stranieri e in particolare la clientela anglosassone. La crisi economica, e la debolezza di sterlina e dollaro, hanno scremato un'importante fetta della domanda. Il Centro di Milano cede meno del 4%, quello di Roma il 3%.

Nelle zone intermedie il peggior risultato è quello di Venezia (-6,13%) seguita da Napoli (-5,80%) e Bologna (-5,63%). Infine, nelle periferie toccano cali superiori al 7% Napoli (-7,87%), Milano (-7,66%), Bologna (-7,63%) e Firenze (-7,07%).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Chi ha perso di più

Media ponderata delle variazioni di valore da un anno a questa parte dei prezzi delle case. Dati in percentuale



Fonte: elaborazione CorriereEconomia

S. Franchino

**Casa, Milano guida la corsa dei ribassi**  
L'incipiente crisi del settore edile ha portato a un crollo dei prezzi delle case. Milano è la città che ha subito la più forte diminuzione.

Non importa come si presentano a scuola i tuoi figli.