



1) Bruno Vettore, ad di Gabetti franchising
2) Andrea Ciaramella, del Politecnico
3) Giacomo Morri, della Sda Bocconi
4) Andrea Musso, di Gabetti agency

edificati 40-50 anni fa, l'acquirente propenderà verso il ristrutturato o il nuovo, magari eco-compatibile, soprattutto in vista della certificazione energetica obbligatoria a partire dal 2009». «Una città ancora interessante», prosegue Caruso, «è Torino dove si prevedono margini di crescita dei prezzi del 2-3%. Salirà al 15%, invece, la forbice fra pezzo richiesto e prezzo finale». Un dato quest'ultimo, che è conseguente all'allungamento medio dei tempi di vendita, che ha raggiunto i cinque-sei mesi. «Ma per le case di qualità, con buone finiture, possibilità di contenere i consumi e ubicate vicino ai servizi pubblici, i tempi di vendita sono minori», puntualizza Andrea Ciaramella, professore della facoltà d'architettura del Politecnico di Milano e presidente Rics (la più importante associazione a livello internazionale di professionisti del settore immobiliare). «Alcuni mercati, inoltre, sono destinati ad ampliarsi. Un esempio è quello degli extracomunitari, la cui domanda di residenze di fascia bassa in zone semiperiferiche rimane sostenuta. Basti pensare che, nel 2007, su 3,5 milioni di mutui immobiliari per acquisto prima casa, 350 mila circa sono stati erogati proprio a loro». C'è un altro dato del docente che fa riflettere, tutto sommato, sulla tenuta del comparto: «Si registra ancora una notevole disponibilità di liquidità da parte delle famiglie, ma pur in assenza di una crisi oggettiva, molte stanno alla finestra per il clima di sfiducia e scetticismo accentuatosi nel secondo semestre 2007». «Ormai è inevitabile», spiega Federico Filippo Oriana, presidente dell'associazione Aspesi, «che siano introdotte misure fiscali di sviluppo per la casa e le locazioni abitative». Bruno Vettore, ad di Gabetti franchising, parla di «normale riassetto di alcune posizioni: dopo dieci anni di ascesa i prezzi si contrarranno del 3-4%. Se calassero di più ci sarebbe davvero di che preoccuparsi». Per il 2009-2010 prevede, infine, che i network più competitivi, lancino agenzie moderne, allineate con quelle anglosassoni, pronte a offrire servizi allargati: dall'assistenza legale-notarile all'arredo, ai mutui, ai leasing e ai prodotti assicurativi.

Il 2008 sarà un periodo di riflessione anche per il mercato degli immobili non residenziali, che, «sta attraversando una fase di assestamento per l'effetto psicologico dei mutui subprime», spiega Andrea Musso, direttore corporate Gabetti agency, divisione per l'impresa (capannoni, logistica, commerciale, industriale). «Quest'ondata di timore ha aumentato il costo dei finanziamenti, mettendo soprattutto in difficoltà gli investitori

istituzionali e gli sviluppatori che per anni sono ricorsi molto all'indebitamento bancario. Questa febbrietta durerà almeno i primi quattro mesi dell'anno, dopo passerà e il mercato si riprenderà positivamente. Questo accadrà quando le banche italiane pubblicheranno i bilanci, da cui emergerà che in Italia l'effetto subprime è poco consistente».

Quest'anno poi dovrebbe vedere una grande crescita dei fondi immobiliari. «La normativa è matura ed è uno strumento flessibile», spiega Giacomo Morri, docente di finanza immobiliare alla Sda Bocconi. «I fondi retail, hanno usato poco debito, dunque hanno ancora la possibilità di accedervi. Mi aspetto inoltre che, in un mercato più mutevole, gli investitori, soprattutto quelli istituzionali, investano in fondi, affidandosi a un gestore professionale che sappia cogliere le migliori opportunità». Tempi ancora incerti, infine, per le Società d'investimento immobiliare quotate (Siiq), previste anche dalla Finanziaria 2008. «I decreti attuativi non sono ancora ben definiti sulla parte fiscale», spiega Leo Civelli, ad di Reag, «e nemmeno sulla distribuzione delle competenze e dei controlli fra Consob e Banca d'Italia. Si tratta di vincoli che, da un lato salvaguardano la trasparenza e i risparmi degli investitori, ma dall'altro ne impediscono ancora il decollo».

Alessandro Doria

RISTRUTTURAZIONI DI PREGIO

L'Ottocento riprende vita

Antiqua dimora è il brand con cui la Soprim spa di Perugia, società che fa parte di un gruppo internazionale che opera in Europa, si occupa del recupero di antiche ville nel Centro Italia, e in particolare in Toscana e in Umbria. Supportata da un gruppo di consulenti di Milano, Firenze e Perugia.

A Spina, borgo del Duecento, a dieci minuti da Perugia, dalla ristrutturazione di una tenuta agricola dell'Ottocento saranno,

per esempio, ricavati 19 appartamenti, con finiture di pregio, in un parco di dieci ettari con servizi comuni quali campo da tennis, piscine e percorso vita. A cinque km da Cortona (Arezzo), invece, al confine fra la Val di Chiana e Montepulciano, il recupero di una villa dell'Ottocento vedrà sorgere otto appartamenti su due edifici, con la vista dei vigneti degli Avignonesi e Antinori da un lato, e del Trasimeno dall'altro.