



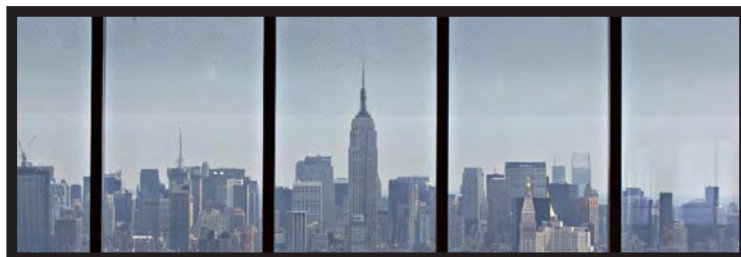
IL MERCATO RALLENTA, MA NON SI FERMA. ANZI GIÀ A PARTIRE DA FINE ANNO LA RIPRESA SARÀ COSTANTE

# L'immobiliare ingrana la prima

**I**ncerto all'inizio, ma destinato, verso fine anno, a riprendere la sua corsa. Questo, in una frase, il mercato immobiliare 2008 che, dopo una decade di crescita costante e prolungata, «si preannuncia come l'anno peggiore per il settore residenziale, soprattutto per il prevalere d'attese negative, che inducono a differire il momento dell'investimento», spiega **Luca Dondi**, analista immobiliare dell'istituto bolognese Nomisma. «Dopo le turbolenze dei mercati e la crisi dei mutui subprime molti stanno alla finestra, nell'attesa di una flessione dei prezzi. Ma verso la fine del 2008 e gli inizi del 2009, il mercato riprenderà a crescere, a ritmi più contenuti, del 5-8% l'anno, rispetto

al 10-15% degli ultimi tempi». Tutti gli operatori di settore prevedono dunque per il 2008 una contrazione del volume di compravendite fra il 4 e il 5% nei grandi centri e nei capoluoghi di provincia, e dei valori degli immobili usati (e di bassa qualità), fra il 3 e il 5%.

Si tratta, quindi, di un periodo d'assestamento dopo aumenti dei valori pari al 100-110% dell'ultimo decennio. Così un immobile che a Milano costava 300 milioni di lire nel 1997 oggi vale non meno di 300 mila euro. In calo anche i prestiti per acquisto di abitazioni. «Pur permanendo su livelli ancora vivaci (+9,4% a giugno 2007), la crescita dei mutui ha evidenziato un rallentamento», conferma **Silvia Ghielmetti**, diretto-



NEGLI ULTIMI SEI MESI È CRESCIUTO ESPONENZIALMENTE IL NUMERO DI CONNAZIONALI

## New York 2008

CHE ACQUISTANO UN ABITAZIONE, DA AFFITTARE, A MANHATTAN E MIAMI. IN RIBASSO LA FLORIDA

## La grande mela è un grande affare?

È New York la città più amata dagli italiani, sia dai turisti, secondo le prime stime, nel 2007, sono passate da qui quasi 430 mila persone, con un aumento di circa il 34% rispetto al 2006, sia, negli ultimi anni, da chi vuol fare affari immobiliari. Il cambio euro-dollaro parla chiaro: oggi per comprare una banconota verde bastano 68 centesimi di euro. Fare shopping oltreoceano conviene così tanto che molti italiani hanno pensato di concedersi qualcosa in più di una cena al Village o di un vestito sulla Quinta Avenue. Si sono



comprati una casa. Il fenomeno è macroscopico. Dal suo ufficio di Soho, **Marco Martini**, socio di Evans real estate, agenzia specializzata in clientela estera, conferma: «Da sei mesi lavoro giorno è notte. C'è stato un vero e proprio boom». La Evans, nata a Mosca nel 1995 sull'onda del grande flusso di investimenti esteri, ha da qualche anno aperto una seconda sede a Manhattan e ora sta sfruttando un trend molto simile. Che il dollaro sia destinato a far la fine del rublo? Certamente no, ma la Evans è un dei tanti esempi di come la debolezza del dollaro stia

facendo fare ottimi affari alle agenzie immobiliari di New York. Stando a più di un intermediario, l'investimento medio si aggira attorno ai 600 mila dollari o poco più. Ma le cifre possono raggiungere livelli stellari, soprattutto a Manhattan che ha un'offerta piuttosto rigida». Gli italiani negli Usa comprano quasi esclusivamente a Miami e a New York, ma mentre in Florida il mercato immobiliare è in flessione, qui tira sempre», osserva Martini. Che i prezzi non scendano non è necessariamente una cattiva notizia per i compratori in euro, la grande maggioranza dei quali acquista come investimento. Il che significa che, per quanto alti siano i

prezzi (e le spese fisse), la domanda supera continuamente l'offerta tanto che, una volta acquistato un appartamento, il lasso di tempo per affittarlo è breve. Ciò non toglie che qualcuno storca il naso di fronte a tanto entusiasmo. Dice **Pietro Martani**, ad di Windows on Europe, una holding specializzata in gestioni immobiliari: «Io consiglieri di aspettare almeno un anno a comprare, anche a New York. Visto il quadro macroeconomico generale, conveniente per gli Usa, il prezzo del dollaro resterà stabile o scenderà di meno del prezzo delle case. Compri ora solo chi ha trovato l'occasione.

**Valentino Necco**