

Ma qualcuno mette in guardia dalla possibile esplosione della «bolla speculativa» Un mattone ad alto gradimento

Borsa negativa, quadro internazionale incerto, mutui bassi: ecco gli ingredienti del boom



Se e quanto durerà è difficile dirlo. Quel che è certo è che gli italiani (e i bresciani in particolare) seguitano impertentiti ad avere fiducia nel mattone. I dati lo dimostrano e prevedono che il trend continuerà almeno per l'intero prossimo anno, un po' più rallentato ma, con ogni probabilità, l'intonazione resterà positiva.

Quel che appare certo è che da quattrocinque anni a questa parte il mercato immobiliare sta vivendo una continua, ininterrotta. Una crescita evidente dal '97-'98 e da lì continuata sino ad oggi e con la possibilità, come detto, che continui per il prossimo anno. Secondo le valutazioni di Nomisma (istituto di ricerche fra i più accreditati) l'incremento medio dei prezzi del mercato residenziale italiano dal '98 alla seconda metà di quest'anno è stato del 35%. Incremento eccessivo? Forse, anche perché il dato sopra ricordato è un incremento medio "spalmato" sulle 13 maggiori aree urbane del Paese; in realtà, in alcune città e per alcune zone, l'incremento è stato del 50%.

Il 2003? Ancora positivo - Secondo le valutazioni espresse dalla scuola economica classica, un sano mercato immobiliare dovrebbe crescere per ogni anno di 2 punti superiori all'inflazione. Se prendiamo per buona questa teoria, vorrebbe dire che i prezzi in questi ultimi anni è cresciuto in eccesso di un 10% almeno. Dall'altra parte le valutazioni espresse da Scenari Immobiliari prefigurano anche per il 2003 una crescita dei prezzi sostanzialmente allineata a quella che si è registrata negli ultimi due anni. E la Pma (la Property Market Analysis) di Londra - istituto indipendente

di ricerca sul mercato immobiliare - valuta che, a livello europeo, saranno soprattutto le strutture commerciali ad essere appetite nei prossimi 4 anni, in una situazione più generale (riferita quindi anche al residenziale) complessivamente positiva. Le prospettive prossime, dunque, dovrebbero continuare ad essere positive (positive - ovviamente - per chi vende).

Bolla sì, bolla no - Previsioni positive, dunque, ma qualche inquietudine resta, soprattutto dopo che consumatori-risparmiatori-investitori (quindi un po' tutti noi) hanno sperimentato sulla propria pelle quanto bruci, quando scoppia, la cosiddetta "bolla speculativa": prima quella di Internet, poi quella delle telecomunicazioni. E la prossima? La prossima, secondo analisti e esperti, potrebbe per l'appunto essere quella del comparto immobiliare. Sono gli americani quelli più preoccupati anche se il presidente della Federal Reserve, Alan Greenspan, ha tranquillizzato un po' tutti nonostante la crescita del 20% medio della casa nell'ultimo anno con punte del 30% nella zona di Long Island, a New York. Un quadro che non sembra piacere per nulla agli esperti di Borsa, spaventati dal fatto che il comparto immobiliare tocchi i propri vertici a due anni dal picco raggiunto dal mercato azionario: esattamente come successe al momento dello scoppio della bolla di Internet, quando le "dotcom" avevano ottenuto prezzi stratosferici esattamente a 24 mesi dalla soglia degli 11.000 punti valicati dall'indice Dow Jones all'alba del nuovo secolo. Una similitudine che, per alcuni, lascia il tempo che trova (il mercato azionario, secondo

diversi analisti, ha un andamento repentino difficilmente raffrontabile a qualsiasi altro settore) ma che, per altri, fa il pari con l'inquietante presenza nelle librerie, di biografie di "venditori di case", intenti a raccontare come siano riusciti a ottenere in breve tempo una invidiabile ricchezza. Gli stessi best seller sfornati dai tanti geni della "new economy", poi finiti nel dimenticatoio. Brescia dopo Milano e Roma. Le considerazioni attorno alle prospettive del mercato immobiliare toccano ovviamente sul vivo la nostra struttura economica. Brescia è infatti la terza città italiana del settore. Nel 2001, fra città e provincia si sono edificati 3 milioni di metri cubi di nuovi edifici.

Una enormità, che potrà far storcere la bocca a più d'uno, ma che attesta l'importanza del settore. Brescia s'installa al terzo posto dopo Milano (quasi 6 milioni di mc) e Roma (3,6 milioni), distaccando Bari e Torino. Per avere un'idea di quel che vale l'attività edilizia residenziale in provincia basta, dunque, fare una moltiplicazione: i 3 milioni di metri cubi per 250 l (costo medio di costruzione al metro cubo) danno 750 milioni di l, cioè a dire, 1.500 miliardi circa delle vecchie lire. Cifre che raddoppiano al momento di mettere sul mercato case e appartamenti.

Incrementi di prezzi diffusi - l'andamento del mercato immobiliare italiano nel primo semestre del 2002 è stato molto positivo, continuando un ciclo iniziato nel 1998. Si sono registrati aumenti nei volumi delle compravendite in diverse città. Le quotazioni sono cresciute in tutti i segmenti considerati. L'incremento maggiore dei

valori, nel primo semestre dell'anno, si è registrato nelle grandi città (+6%), seguite dai capoluoghi di provincia (+5.4%) e dai comuni dell'hinterland (+3.9%). Dall'inizio del 1999 il differenziale che si è creato fra le metropoli e i capoluoghi di provincia è stato, a vantaggio delle prime, nell'ordine del 10%. Il gap tocca l'11% facendo il confronto con i comuni dell'hinterland.

Dal punto di vista geografico sono stati i capoluoghi delle province del centro Italia a mostrare nei primi sei mesi del 2002 le crescite più consistenti (+6.9%). Sono seguiti a ruota dai capoluoghi del sud Italia (+6.2%), mentre nel nord gli aumenti si sono arrestati al 4.4%. Sensibili incrementi delle quotazioni quindi, che si sono confrontati con limitate variazioni dei canoni di locazione (+3.4% nel semestre a livello italiano); è andata meglio nelle grandi città, ma questo non ha impedito una riduzione generalizzata dei rendimenti. A Milano il rendimento lordo di una locazione di un bilocale è nell'ordine del 5%, a Roma è intorno al 5.4%.

Nel settore dei mutui si è assistito ad un incremento del numero di operazioni. Il tasso Euribor a 3 mesi è inferiore di circa un punto a quello di un anno fa (3.46% rispetto al 4.53%) e questo ha agevolato la stipula di mutui. Si è incrementato infatti il rapporto fra n° di mutui e n° di compravendite. Si è verificato poi un balzo nell'importo erogato medio, passato dai circa 68 mila euro del primo semestre 2001 agli oltre 80 mila euro attuali. Fra le cause bisogna considerare anche l'allungamento dei tempi medi di rimborso. L'offerta disponibile sul mercato rimane un elemento critico per poter rispondere in modo adeguato ad una parte cospicua di clientela.

8° CORSO DI FORMAZIONE PER AMMINISTRATORI CONDOMINIALI

Il 9 Novembre 2002 presso il Collegio Costruttori Edili sito in Via Foscolo 6 a Brescia, inizierà l'8° Corso per Amministratori Condominiali Immobiliari organizzato dall'Anaci. Il corso vuole offrire una preparazione adeguata a tutti coloro che intendono svolgere la professione di amministratore immobiliare e per chi già la svolge e si trova quotidianamente di fronte a problemi di non facile soluzione senza aver neppure quel minimo di strumenti necessari per compiere scelte equilibrate nell'interesse della collettività condominiale. Le lacune derivano dal fatto che non esiste un corso di studi, né pubblico né privato, che abbia per scopo la formazione dei nuovi amministratori. Spesso si tratta di amministrare somme talvolta ingenti, di assumere in tempi brevi decisioni delicate, di tenere rapporti con i più svariati sog-

getti, di conformarsi alle disposizioni della pubblica Amministrazione, di mediare i conflitti tra gli utenti all'interno dell'edificio, di procedere con tempestività al fine di tutelare nelle sedi più opportune gli interessi di condomini. Perché ciò possa essere svolto nel migliore dei modi, è indispensabile che l'amministratore sia provvisto di tutta una serie di nozioni tecniche e giuridiche, che gli consentano di operare con la necessaria competenza. In tale contesto il corso dell'Anaci rappresenta un'occasione di apprendimento per tutti coloro che intendono operare correttamente in tale settore. Il corso si articola in 40 lezioni che si svolgono il giovedì dalle 18.00 alle 20.00 e il sabato dalle 9 alle 12.00 per complessive 100 ore e si avvale di esperti della materia giuridica, tecnica, psicologica e amministrativa.

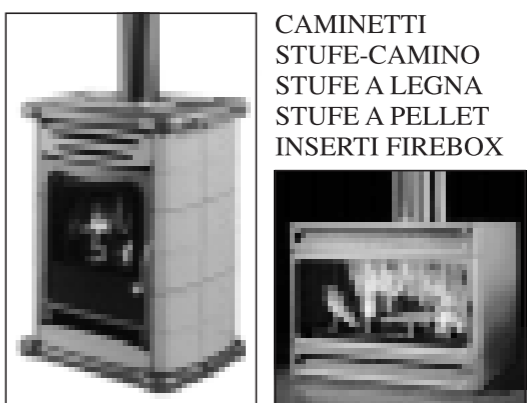
Le iscrizioni si ricevono presso la sede: Anaci Brescia - Via Marconi n. 7/C - tel. 030 307956 dal lunedì al venerdì dalle ore 14.30 alle ore 18.30



Con il patrocinio di:



GIORNALE DI BRESCIA



EDILKAMIN
TECNOLOGIA DEL FUOCO
Nuova Esposizione: CELLATICA Loc. Fantasia, 32 tel. 030 2774217
FLERO Via XXV Aprile, 40 tel. 030 2761643

Per la pubblicità sul **GIORNALE DI BRESCIA**



BRESCIA
VIA LATTANZIO GAMBARA, 55
TEL. 030/37401 - FAX 030/3772300

MOVIMENTO TERRA

E le macchine in 9 mesi fanno +9%

Il mercato italiano delle macchine movimento terra, grazie anche al buon andamento del mercato italiano delle costruzioni (+3,7% nel 2001 e +2,3% atteso per il 2002), ha registrato nei primi nove mesi dell'anno un nuovo risultato positivo, con un incremento del 9,1% rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso. Il dato indica che le vendite si sono riprese interamente dal crollo subito nei primi anni '90, con un incremento medio negli ultimi cinque anni del 14% per cento circa all'anno.

PROMOZIONALE

Influenza dell'inquinamento da rumore sul valore degli immobili

È sempre più di attualità il problema della valutazione immobiliare degli edifici in funzione del grado di inquinamento acustico al quale gli stessi sono esposti. Detta valutazione prende di norma in considerazione tre fattori acustici:

- Qualità acustica dell'edificio
- Zona ed esposizione dell'edificio
- Tipo e comportamento del vicinato.

Ponendo in questa sede l'attenzione al primo dei suddetti fattori, e cioè alla qualità acustica dell'edificio, la stessa è evidentemente legata:

- all'isolamento acustico delle pareti divisorie tra unità immobiliari diverse
- all'isolamento acustico di facciata
- all'isolamento acustico dai rumori di calpestio
- alla rumorosità degli impianti tecnologici a funzionamento continuo o discontinuo.

Per queste situazioni, e sono la maggioranza, in cui l'inquinamento da rumore rende insufficiente il comfort acustico, sorge allora il problema di quantificare la svalutazione dell'immobile e come ottenerlo qualora ci siano

evidenti responsabilità da parte dell'impresa che ha realizzato l'opera. Allo stato attuale non esiste un ben definito modello per il calcolo di detta svalutazione ma sulla scorta di alcune sentenze della magistratura (vedere più avanti) gli orientamenti in caso di contenzioso sembrano essere di due tipi e cioè:

- Svalutazione dell'immobile pari al costo dei provvedimenti per ridurre alla tollerabilità le emissioni del rumore.
- Pagamento del danno per esposizione al rumore proporzionale alla durata di detta esposizione ed al numero delle persone coinvolte.

A fronte di questa situazione, che dovrebbe scoraggiare l'evasione delle norme vigenti in materia (legge 447/96 e DPCM 5/12/97), vanno anche segnalati casi nei quali sono offerti agli acquirenti, a fronte di costi di acquisto più alti, edifici protetti dal rumore in misura più elevata di quella richiesta dalla Normativa. Valga per tutti un esempio e cioè quello di un lotto di case in Friuli effettivamente protette dal rumore e pagate, senza difficoltà, il 3/4% in più!

Milano
Villetta confinante con una tessitura; valore dell'immobile ridotto da 440 a 350 milioni (20%).

Milano
Immobile in zona di primaria importanza con vicino centro ospedaliero; richiesta una svalutazione del 50-60%.

Messina
Appartamento che si affaccia su un parcheggio; danno alle persone + svalutazione dell'appartamento del 20%.

Reggio Calabria
Appartamento che si affaccia su una superstrada; interventi radicali sugli infissi, impianto di condizionamento e relativo esercizio, mancata fruibilità delle terrazze ecc.; spese per un importo pari al 20% del valore iniziale dell'appartamento.

Liguria
Appartamento di 120 mq, svalutazione del 7% su di un valore di 380 milioni.

Svizzera
Svalutazione pari al costo dei provvedimenti per ridurre alla tollerabilità le emissioni del rumore.

PROMOZIONALE

L'amministratore di condominio non può restare un dilettante

L'Istituto condominiale è in continuo sviluppo. All'amministratore di condominio oggi è richiesta la conoscenza di nozioni di diritto privato e amministrativo, per l'applicazione corretta di tutte le norme del diritto civile relative al condominio, di diritto del lavoro con relativa materia previdenziale, assicurativa, antinfortunistica, di tecnica edilizia, impiantistica, energetica, contabile, fiscale e non ultima psicologica. Ciò rende necessaria, oggi, una figura di amministratore ad alto contenuto professionale, poiché dovrà contemporaneamente

essere informato ed applicare le conoscenze specifiche che sono alla base della preparazione di un legale, di un geometra, di un ragioniere, di un tecnico di impianti, di un assicuratore e psicologo; la somma di queste competenze dà garanzia di una cultura professionale specifica e a largo spettro, condizione "sine qua non" di una seria amministrazione delle proprietà di tanti cittadini. A cura di ANACI Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari. Sede via Marconi 7/C Brescia. Tel. e fax 030/307956 dal lunedì al venerdì dalle 14,30 alle 18,30.

GONZINI

COLORI E VERNICI

PRODOTTI NATURALI PER RESTAURO

Rivenditore autorizzato

ponteggi in alluminio

Via Garibaldi, 50 - Botticino Sera (BS)
TEL. 0302594265 - FAX. 0302791688

ENERGIE DAL CUORE DELLA FRANCIACORTA

MORETTI

INDUSTRIA DELLE COSTRUZIONI

C.S.Q. n° 93035/1
UNI - EN ISO 9001

INTERHOLZ ITALIA

STRUTTURE IN LEGNO LAMELLARE

n° 98197
UNI - EN ISO 9001

www.morettispa.it • E-mail: info@morettispa.it - ERBUSCO (BS) - VIA GANDHI, 9 - TEL. 030 7718111 - FAX 030 7703179 - www.interholz.it • E-mail: info@interholz.it

SISTEMA QUALITÀ AZIENDALE
certificato in accordo alla norma ISO 9001 e sottoposto a verifiche volontarie e periodiche.

Via Madonna, 27 - C.P. 199 - 25018 Montichiari (BS) Italy - Tel. +39 030 9656811 - Fax +39 030 9656846
E-mail: info@cormach.com - Internet: http://www.cormach.com