

Rapporto della Camera di commercio. Gli operatori: «Senza mutui tutto bloccato»

# Giù il mercato della casa

Nel 2012 vendite diminuite di oltre il 10 per cento

Nell'ultimo anno sono scesi anche i prezzi delle case nuove o assimilabili al nuovo: lo dice l'ultimo borsino dell'Osmi, l'osservatorio del mercato di Milano e provincia promosso dalla Borsa immobiliare. Il calo è stato dello 0,6%, un numero che sembra poca cosa visto di per sé, ma che addizionato all'inflazione significa comunque una perdita reale dei valori di quasi il

4%. Un segnale forte perché le case nuove hanno una struttura di costi rigida e in una fase di mercato normale i prezzi dovrebbero perlomeno mantenersi a livello inflazione. Nel primo trimestre 2012 l'agenzia del Territorio ha rilevato una diminuzione delle compravendite del 10,7% e del 1,3% nella provincia.

A PAGINA 3 **Pagliuca****Camera di commercio** Colpite anche le nuove abitazioni. Boom degli affitti grazie a prezzi mai così convenienti come negli ultimi anni

## Il 2012 spaventa il mercato della casa

Meno 10 per cento nel primo trimestre. Gli esperti: senza mutui compravendite ferme

### Imprese edili

Emergenza anche per le imprese edili. In calo le richieste di locazione delle aziende per i dipendenti

La cifra è piccola ma il segnale è forte. Nell'ultimo anno sono scesi anche i prezzi delle case nuove o assimilabili al nuovo: lo dice l'ultimo borsino dell'Osmi, l'Osservatorio del mercato di Milano e provincia promosso dalla Borsa immobiliare. Il calo è stato dello 0,6%, un numero che sembra poca cosa visto di per sé ma che addizionato all'inflazione significa comunque una perdita reale dei valori di quasi il 4%. Un segnale forte perché le case nuove hanno una struttura di costi rigida e in una fase di mercato normale i prezzi dovrebbero perlomeno mantenersi al livello dell'inflazione.

Il guaio è che non viviamo affatto in una fase di normalità economica e la crisi sta facendo sentire pesantemente i suoi effetti anche sul mattone. Nel primo trimestre di quest'anno l'agenzia del Territorio ha rilevato una diminuzione delle compravendite in città del 10,7% e del 1,3% nella provincia ed è di magra consolazione constatare che si tratta di dati meno traumatici del -19% registrato a livello nazionale. La colpa di questa situazione secondo Antonio Pastore, presidente di Osmi, è la stretta cre-

ditizia che impedisce di fatto a chi ha meno risorse, e cioè ai giovani, di accedere al mutuo. E così una domanda potenziale che rimane molto vivace e un'offerta sempre più abbondante faticano a incontrarsi. Anche perché i possessori di case usate tendono ancora a dare, sottolinea il responsabile del listino, Claudio Lossa, un valore di affezione alle loro abitazioni quando cercano di venderle, mentre il mercato dovrebbe funzionare come quello dell'auto, con un netto stacco di valori tra nuove e usato. Per un giovane che non trova un mutuo o una casa a prezzo abbordabile l'alternativa obbligatoria, se non vuole restare a tempo indeterminato con i genitori, sarebbe l'affitto. E sulla carta le condizioni oggi sono molto più favorevoli, anche perché l'offerta, come si può verificare guardando i cartelli sui portoni delle case cittadine, sta esplodendo; il Borsino segnala che il canone medio in città è sceso del 3,2% in sei mesi, del 6,4% in un anno, e addirittura del 18,5% in cinque anni. Un calo avvenuto per più di una ragione: innanzitutto perché i prezzi delle case usate sono scesi molto più rispetto a quelli delle abitazioni nuove e quindi i canoni si sono adeguati; poi, come sottolinea Lionella Maggi, presidente della Fimaa (la Federazione dei mediatori di affari) milanese, è molto calata la richiesta di locazioni da parte di aziende che affittavano per i loro dipendenti in

trasferta. Infine bisogna rilevare che gli stipendi faticano a tenere il ritmo dell'inflazione e gli affitti devono tenere conto del reddito reale degli inquilini, altrimenti si corre il rischio di dare la casa a persone che poi non pagano. Un pericolo sempre più incombente visto l'incremento degli sfratti per morosità, un'emergenza sociale che, segnala l'assessore alla Casa Lucia Castellano, è prioritario nell'agenda del Comune. E di emergenza sono anche i dati per le imprese edili, che in Lombardia stanno registrando un'emorragia di posti di lavoro. Uno sblocco, secondo Marco Dettori consigliere di Assimpredil, potrebbe arrivare con agevolazioni fiscali sulle imposte di compravendita. Il ministro Passera si è detto favorevole all'idea di abbassare all'1% il prelievo sulle transazioni, ma tra le buone intenzioni e le esigenze del bilancio statale corre molta strada.

Nelle tabelle di questa pagina abbiamo tratto alcuni dati dall'analisi Osmi sui prezzi delle case di classe energetica A, B e C (di fatto si tratta degli im-

mobili di nuova edificazione). Nell'ultimo anno hanno perso valore quasi tutte le zone della città e solo una, Forlanini-Mecenate, grazie a nuove edificazioni di pregio, ha tenuto il passo con l'inflazione. Il calo più significativo attorno a via Melchiorre Gioia, nell'area Carbonari-Maggiolina. Nel quinquennio si registra un ottimo risultato per l'area tra Corso Garibaldi e via Solferino, con +19,5%, seguita a ruota (+19,2%) da Porta Genova. Poche le aree in negativo; tra queste la peggiore è stata la zona dell'Ospedale San Carlo (-6,3%). Corso Garibaldi vince anche il confronto nell'arco decennale con +84,9%, seguito dalla zona dell'Ortomercato (+76,1%) mentre la più penalizzata è stata via Paolo Sarpi (+16,4%) che ha cambiato profondamente nel decennio il suo tessuto sociale e dove gli italiani che comprano sono ormai una sparuta minoranza.

**Gino Pagliuca**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## I prezzi del mattone a Milano

### • LE CINQUE ZONE CON IL MAGGIOR AUMENTO E CON LA MAGGIORE DIMINUIZIONE IN UN ANNO

Zona	Prezzo attuale	Variazione %
<b>Le migliori</b>		
Forlanini - Mecenate	3.200	3,2
Pellegrino Rossi - Affori - Bruzzano	3.200	1,6
Missori - S.Sofia	8.750	0
Nirone - S.Ambrogio	9.250	0
Solferino - Corso Garibaldi	7.750	0

### Le peggiori

Carbonari - Maggiolina	5.100	-5,6
Mercalli - Quadronno	6.500	-3,7
Axum - Ospedale S. Carlo	3.150	-3,1
Corvetto	3.150	-3,1
Santa Giulia - Rogoredo	3.350	-2,9

### • LE CINQUE ZONE CON IL MAGGIOR AUMENTO E CON LA MAGGIORE DIMINUIZIONE IN CINQUE ANNI

Zona	Prezzo attuale	Variazione %
<b>Le migliori</b>		
Solferino - Corso Garibaldi	7.750	19,5
Conca del Naviglio - Porta Genova	5.750	19,2
Parco Castello	10.750	13,8
S. Vittore	6.950	12,7
Diaz - Duomo - Scala	13.350	12,7

### Le peggiori

Axum - Ospedale S. Carlo	3.150	-6,3
Lambrate	3.400	-3,2
Baggio - Quinto Romano	2.950	-3,2
Inganni - S.Cristoforo	3.150	-3,1
Quartiere Gallaratese - Trenno	3.350	-2,9

### • LE CINQUE ZONE CON IL MAGGIOR AUMENTO E CON LA MAGGIORE DIMINUIZIONE IN DIECI ANNI

Zona	Prezzo attuale	Variazione %
<b>Le migliori</b>		
Solferino - Corso Garibaldi	7.750	84,9
Martini - Cuoco	4.400	76,1
Udine	3.650	63,2
Teodosio - Vallazze	3.900	61,8
Conca del Naviglio - Porta Genova	5.750	61,6

### Le peggiori

Bligny - Toscana	4.500	27,4
Sarpi - Procaccini	4.700	16,4
Musocco - Villapizzone	2.750	19,8
Padova - Palmanova	3.050	20,0
Brianza - Pasteur	3.400	21,7

Elaborazione Corriere della Sera su dati Osmi

### L'ANDAMENTO NELLE AREE

Zona	Prezzo medio	Variazione % semestrale	Variazione % annuale	Variazione % biennale	Variazione % quinquennale	Variazione % decennale
CENTRO	11.017	-0,6%	-0,6	2,8	9,7	54,1
BASTIONI	7.861	-0,6%	-0,6	4,1	9,0	49,7
CIRCONVALLAZIONE	5.410	-0,9%	-0,9	1,4	6,0	35,0
DECENTRAMENTO	3.430	-0,3%	-0,3	0,8	1,7	39,1
MEDIA MILANO	5.148	-0,9%	-0,6	2,6	5,8	43,4

