

I primi spiragli di luce per il mercato della casa le vendite sono ripartite

Il netto calo dei prezzi favorisce i compratori

ALESSANDRA CORICA

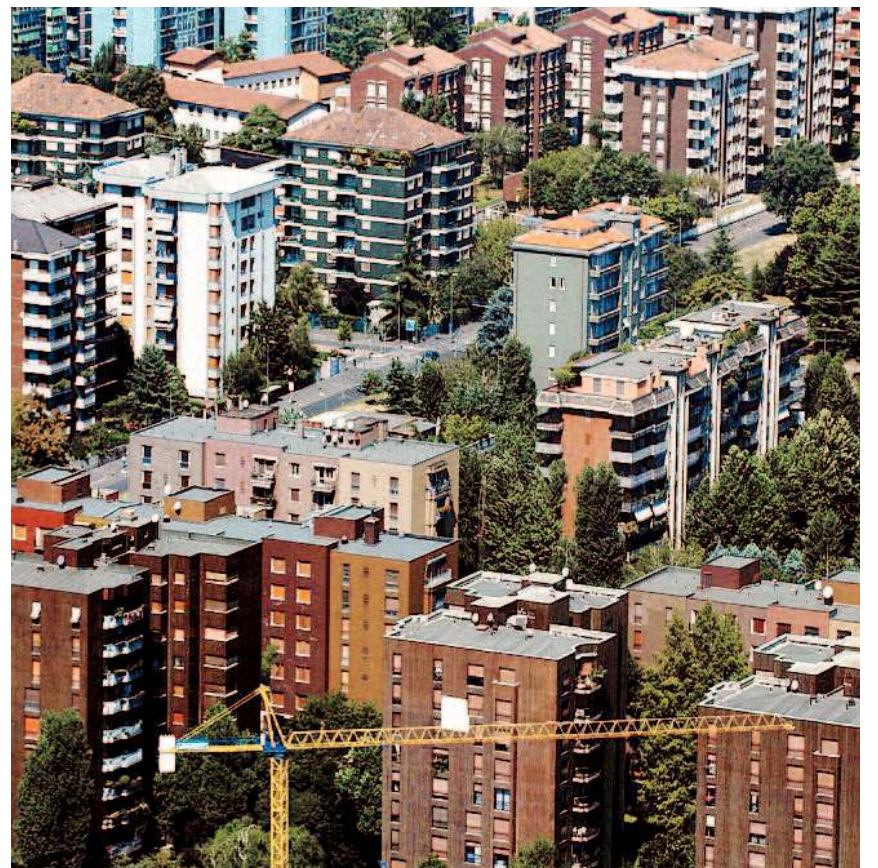
UNA risalita timida. Ma che, dopo un anno di crisi nera, inizia a far sperare. A Milano nei primi nove mesi del 2013 il mercato immobiliare ha guadagnato lo 0,1 per cento: un rialzo trainato da un piccolo boom tra luglio e settembre (+9,4), e che inverte la rotta dell'anno passato, quando durante lo stesso periodo — da gennaio a settembre — gli

Fimaa — Quello del nuovo, meno dinamico, e quello dell'usato, più reattivo». Già, perché la maggior parte degli scambi non riguarda le case appena costruite (per le quali lo sconto massimo, durante la contrattazione, è del 5 per cento), ma quelle meno recenti (quelle del 2010, per esempio, arrivano a essere scontate di un quinto sul prezzo originale) o già abitate in passato, poiché nelle transazioni tra privati la contrattazione ha più

spazio e i prezzi calano più facilmente. Ancora forti, poi, le difficoltà nell'ottenere un mutuo «e le erogazioni bancarie ancora troppo basse», ricorda Dettori. I numeri: secondo le rilevazioni fatte da Medio Fimaa (che rappresenta i promotori creditizi) a Milano e provincia nel 2013 sono stati erogati dalle banche 513 milioni, il 15,6 per cento in meno rispetto al 2012.

IL MATTONE

I prezzi sono calati in un anno del 3,2 per cento per le case nuove e del 2,9 per quelle da rinnovare



© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il mercato

- +0,1%** da gennaio a settembre 2013
- +9,4%** da luglio a settembre 2013
- +5%** lo sconto sul prezzo delle case di nuova costruzione
- +20%** lo sconto sul prezzo delle case costruite nel 2010

gen-set 2013 gen-set 2012

Le compravendite

MILANO	+0,1%	-23,7%
PROVINCIA	-15,1%	-24,2%
ITALIA	-9,7%	-25,8%

I TIPI (euro per mq)

Case	4.073	-3,1%
Negozi	3.019	-2,6%
Uffici	2.586	-3,0%
Uffici direzionali	3.019	-3,4%
Box (euro per box)	37.900	-3,1%

I PREZZI PER ZONA A MILANO (euro per mq)

Centro	8.379	-3,0%
Cerchia dei bastioni	6.031	-2,4%
Cerchia circoscrizione	4.099	-0,5%
Periferia	2.570	-6,9%

Gli affitti

I TIPI (euro/mq l'anno)

Case	143	-6,6%
Negozi	191	-3,7%
Negozi vie commerciali	427	-2,8%
Uffici	102	-7,0%
Uffici direzionali	188	-5,5%

I PREZZI PER ZONA A MILANO (euro/mq l'anno)

Monolocale	209	-6,9%
Bilocale	161	-7,3%
Trilocale	101	-5,6%
Quattro locali e oltre	100	-5,7%

Nei primi nove mesi del 2013 più 0,1% con un piccolo boom (più 9,4) tra luglio e settembre

acquisti e le vendite di case in città segnavano un calo di 23,7 punti. «Negli ultimi mesi del 2013 si è verificata una graduale ripresa — spiega Marco Dettori, presidente di Osmi Borsa Immobiliare, della Camera di commercio di Milano — La causa principale è l'abbassamento dei prezzi, anche per i prodotti di nuova costruzione e nelle zone più centrali della città». A fronte di un aumento delle compravendite, i prezzi sono calati in un anno del 3,2 per cento per le case nuove e appena ristrutturare, e del 2,9 per quelle da rinnovare.

I dati sono stati elaborati dalla Borsa immobiliare in collaborazione con Fimaa (Collegio agenti d'affari in mediazione) di Milano e Monza Brianza. Sul tavolo, la questione della diminuzione dei prezzi (soprattutto in periferia) degli immobili: rispetto a cinque anni fa in zona Missori i costi al metro quadro di un'abitazione sono diminuiti dell'1,2 per cento, a Lambrate del 10,3, a Innganni del 10,7 e a Santa Giulia dell'11,5 per cento. Ad abbassarsi anche gli affitti, diminuiti del 6,6 per cento nel corso dell'ultimo anno. E del 23,9 negli ultimi cinque. Una piccola ripresa, quella di Milano città, che è in controtendenza rispetto al resto d'Italia (dove si è registrato un calo di quasi 10 punti). Ma che non si rispecchia in provincia, dove nonostante i prezzi degli immobili, come a Milano, si siano abbassati, nei primi nove mesi del 2013 le compravendite sono comunque diminuite del 15,1 per cento. «Il problema — notano dalla Camera di commercio — è che nell'hinterland in passato c'è stato un boom immobiliare, con costruzioni di nuovi complessi senza, però, la dovuta pianificazione e la certezza degli acquirenti». Con il risultato che adesso gli scambi faticano di più a ripartire. «Nelle compravendite ci sono due mercati paralleli — spiega Vincenzo Albanese, presidente di

Il caso

Maroni ha incontrato il Comune di Milano e quello brianzolo, soci dell'area

Gli occhi della Regione su Monza per riqualificare autodromo e parco



L'autodromo di Monza

ANDREA MONTANARI

LA REGIONE punta alla gestione dell'autodromo di Monza. Rilevando una quota pari a un terzo dagli attuali soci al cinquanta per cento, il Comune di Milano e quello di Monza che formano il consorzio proprietario dell'area che ospita lo storico autodromo, il parco e l'adiacente

Villa Reale. Ieri c'è stato un incontro tra Roberto Maroni, il Comune di Milano e quello di Monza. Il progetto che è ancora in fase preliminare e dovrà essere verificato dai rispettivi uffici legali. Prevede la riqualificazione dell'intera area comprendente lo storico autodromo che ospita ogni anno il Gran premio d'Italia di Formula 1, il parco e la Villa Reale

di Monza. In vista di Expo 2015. Nelle prossime settimane, infatti, la Regione si è impegnata a fare una sua ipotesi progettuale, nel frattempo si dovrebbe anche stimare economicamente la partecipazione. Fin dalla sua origine nel 1922, l'autodromo di Monza è gestito dalla Sias spa (Società Incremento Automobilismo e Sport), società federata all'Auto-

mobile Club d'Italia. Dal 27 luglio 1998 è stato certificato ISO 14001 per la tutela dell'ambiente. Ma da tempo necessita di un lavoro di riqualificazione come ad esempio la storica curva parabolica che immette nel rettilineo finale. Di recente, il sindaco di Monza Roberto Scannagatti era stato categorico: «Io non ci sto a dichiarare che l'autodromo di

WWW.AURUMHOTELS.IT - LA TUA ESTATE IN FAMIGLIA

APERTURA VENDITE PRIMAVERA ESTATE 2014

NEL 2013, 70.000 GRUPPI E 180.000 PERSONE SONO ENTRATE NELLA FAMIGLIA AURUM HOTELS. ACCEDONO AI VILLAGGI ED AGLI ALBERGHI MARE PIÙ BELLI D'ITALIA DIRETTAMENTE SULLA SPIAGGIA SENZA COMMISSIONI, SENZA INTERMEDIAZIONI, SENZA COSTI EXTRA, A PREZZI INTROVABILI SUGLI ALTRI CANALI DI VENDITA E CON BAMBINI GRATUITI IN 3° LETTO.

UNISCIATI A LORO. REGISTRATI SU WWW.AURUMHOTELS.IT

OFFERTA SPECIALE PUNTA FRAM

PER CHI SI REGISTRA E PRENOTA ENTRO LE 24 DEL 12/02/2014

7 NOTTI IN PENSIONE COMPLETA CON VOLO A/R DIRETTO DA BERGAMO + TRASFERIMENTI

PARTENZE GIUGNO € 480

PARTENZE LUGLIO € 530

PARTENZE AGOSTO € 570

RAGAZZI FINO A 18 ANNI IN 3° E 4° LETTO SCONTO DEL 50%

NELLA FOTO: AURUM HOTELS - PANTELLERIA - VILLAGGIO PUNTA FRAM

È il primo passo di un progetto più ampio e che comprende anche la Villa Reale

Monza deve essere riqualificata. Questo fa il gioco di chi non vuole più che si corra a Monza. Se passa il concetto che l'autodromo non è più adeguato ed ha bisogno di importanti interventi, addirittura per somme significative, la logica conclusione è che se queste cose non si fanno, o non ci sono, Monza perderà il Gran premio d'Italia».

L'ingresso tra i soci della Regione, al contrario, potrebbe coprire parte dei costi. Palazzo Marino, dal canto suo, fa capire di essere eventualmente interessato al progetto solo se sarà inserito nella riqualificazione dell'intera area. Comprendente non solo l'autodromo, ma anche il parco e la Villa Reale che è destinata a diventare una sede della Triennale durante e dopo l'Expo 2015 e che ospiterà anche quest'anno un evento a trecento giorni dall'apertura dell'Esposizione universale che Milano ospiterà l'anno prossimo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA