

SELPRESS
www.selpress.com

Direttore Responsabile
Giovanni Morandi

Diffusione Testata
68.122

Prezzi bloccati, chi può cerca di comperare

Le vendite sono in calo, il mercato ristagna e si riescono a spuntare gli sconti. L'unico problema:

ottenere il mutuo dalle banche

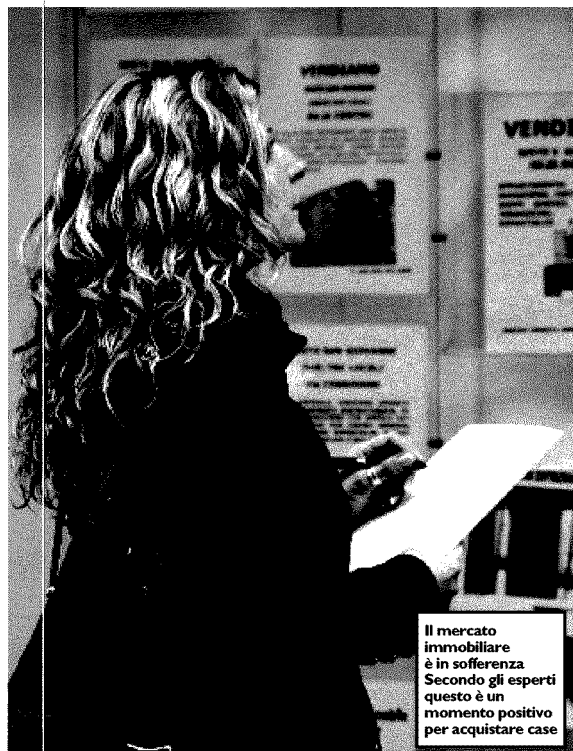
I NUMERI

Prezzi immobili residenziali nel II° semestre 2009	+0,2%	* (appartamenti con meno di 40 anni)	
Prezzo medio al metro quadrato	3.646	Piazza Duse	
7.107	5.056	3.479	2.529
Centro	Bastioni	Circonvallaz.	Periferia
Zona più cara*	Spiga- Montenapoleone	8.750	Canone medio di affitto residenziale
Zone più economiche*	Santa Giulia-Montecity Rogoredo e Salomone Bonfadini	1.800	173
Compravendite di immobili nei primi tre mesi del 2009	3.311	(-14,7% in un anno)	(-7,5% in un anno)



Le occasioni

Volete risparmiare senza rinunciare al centro? Cercate tra Missori e Santa Sofia (5.450 euro al metro quadrato) Sui Bastioni restano imbattibili Porta Genova e Conca del Naviglio (3.400 euro), nella circonvallazione la zona General Govone-Cenisio (2.375 euro/mq)



Il mercato immobiliare è in sofferenza. Secondo gli esperti questo è un momento positivo per acquistare case

di GIULIA BONEZZI IL PARADOSSO Il metro quadro frena dopo 10 anni di corsa Ma le transazioni crollano del 15%

— MILANO —

È IL MOMENTO di comprare casa a Milano: i prezzi sono fermi, e si vende talmente poco che non è difficile spuntare lo sconto; da anni, poi, non si vedeva un costo del denaro così basso. Chi acquista ora con un mutuo venti o trentennale a tasso fisso fa un affare sicuro. C'è un solo problema: trovarlo. Le banche hanno i cordoni della borsa così stretti che quasi quasi è più facile affidarsi al Superenalotto.

FRENANO i prezzi delle case, dopo un decennio abbondante di galoppo con incrementi spesso a doppia cifra. Lo dice la rilevazione semestrale di Borsa immobiliare, l'azienda speciale della Camera di commercio. Nell'ultima metà del 2009 il residenziale in città s'è fissato 3.646 euro al metro quadrato, più 0,2% rispetto a sei mesi prima e, in un anno, uno zero tondo. Rincarare un po' il centro (7.107 euro al metro quadrato per gli immobili con meno di qua-

rant'anni), cala un po' la periferia (2.529 euro/mq), stabili i Bastioni (5.056 euro) e la circonvallazione (3.479). Le case più costose sono nel quadrilatero della moda, dove si superano gli 8.700 euro al metro quadrato (più 30% in cinque anni), le più economiche in zona Santa Giulia-Montecity-Rogoredo e Salomone-Bonfadini: 1.800 euro al metro. Ma, ovunque, le vendite colano a picco: nei primi tre mesi dell'anno scorso si sono contate 3.311 transazioni, meno 14,7% rispetto a un anno prima e meno 35% dal 2007.

CHE SI SIA ESAURITO il fabbisogno abitativo? «Non credo proprio», dice Antonio Pastore, presidente di Osmi-Borsa immobiliare, dando nome e cognome al problema: «La drastica riduzione del credito da parte delle banche. Fino a 10-15 anni fa i milanesi compravano casa dopo i quarant'anni, con un finanziamento al 50%, durata media 15 anni. Negli ultimi anni si acquistava a 30 anni, con mutuo trentennale finanziato al 100%». Condizioni difficili da spuntare, nell'era post crisi,

a istituti di credito la cui più grande paura è non veder rientrare il prestito. La finanza ha scon-

quassato il mercato immobiliare per abbandonare il gioco sul più bello. E siccome della casa non si può fare a meno, si torna a vivere in affitto. Complice il fatto che in città il canone - la media si attesta sui 173 euro al metro quadrato l'anno - è sceso del 7,5% in un anno. «È un mercato dinamico», avverte Lionella Maggi di Fimaa Milano, che rappresenta gli agenti immobiliari. Single, giovani coppie, senza contare i 70 mila universitari «fuorisede» iscritti agli atenei milanesi. L'offerta è tanta e i proprietari, avverte l'intermediaria, devono adeguarsi al nuovo corso, accettando di migliorare la qualità degli alloggi anche senza caricare immediatamente il costo dei lavori sull'affitto.

