

MERCATO IMMOBILIARE

Non ci sono soldi per la casa Vendite giù, boom affitti

di **DINO BONDAVALLI**

Non ci sono più soldi per comprare una casa in città. Il mercato segna un crollo delle compravendite e un boom dell'affitto.

Compravendite giù del 27%

Non c'è una lira, boom di affitti

Pochi possono comprare, chi ha una casa la dà in locazione aspettando che i prezzi risalgano

■ ■ ■ DINO BONDAVALLI

■ ■ ■ Il mercato immobiliare milanese cambia faccia. E, dopo il boom di compravendite registrato in città dall'inizio del nuovo millennio, dice addio ai record di passaggi di mano e riscopre l'interesse per gli affitti.

Complice la crisi, che ha modificato lo scenario che aveva contribuito all'esplosione dei prezzi e degli acquisti, nel corso degli ultimi due anni il numero di abitazioni che hanno cambiato proprietario a Milano è letteralmente crollato (-27%). Nello stesso periodo il mercato delle case in affitto è invece tornato a crescere a doppia cifra (+15%), beneficiando da un lato delle difficoltà di accesso al mutuo incontrate da molte famiglie e dall'altro dell'immissione sul mercato delle locazioni di un gran numero di abitazioni.

Proprio così. Di fronte alle forti difficoltà che i proprietari di seconde e terze case incontrano in questa fase nel vendere a un prezzo che garantisca il buon rendimento del loro investimento, molti di loro «preferiscono mantenere il proprio patrimonio immobiliare e dare l'appartamento in affitto», spiega Lionella Maggi, presidente di Fimaa, la federazione che rappresenta gli agenti immobiliari e creditizi. In questo modo si garantiscono una rendita immediata e la possibilità di cedere l'immobile nel momento in futuro, quando vendere in tempi rapidi e al prezzo richiesto sarà sicuramente più facile di quanto non sia ora.

Non solo. A spingere chi in passato ha investito i propri soldi in un immobile a non cederlo proprio adesso è anche il fatto «di non sapere dove reinvestire i soldi guadagnati - prosegue Maggi - visto che in questa fase trovare un prodotto che garantisca i propri ri-

sparmi e che abbia un buon rendimento sembra impossibile». Di fronte a un quadro di questo genere non deve quindi stupire che negli ultimi tempi i cartelli «affittasi» siano spuntati in ogni angolo della città e abbiano preso il sopravvento su quelli «vendesi». E che nel 2009 i canoni d'affitto a Milano siano diminuiti in media del 7,5%.

Secondo quanto rilevato dalla Borsa immobiliare della Camera di commercio di Milano e da Fimaa, che ieri hanno presentato l'ultima Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza meneghina, nel corso degli ultimi dodici mesi i canoni di locazione in città hanno subito un vero e proprio crollo, con punte del 10% in alcune aree nella cerchia tra i Bastioni e la Circonvallazione. «Un fenomeno dovuto perlopiù all'immissione nel mercato delle locazioni di molti immobili che i proprietari di casa faticano a vendere - spiega Antonio Pastore, presidente di Borsa immobiliare - e che hanno consentito di ridurre i canoni nonostante la richiesta di case in affitto sia aumentata».

Quanto al valore degli immobili, lo scorso anno i prezzi delle case sono rimasti sostanzialmente invariati, nonostante il crollo delle compravendite. Se gli appartamenti nuovi hanno addirittura visto aumentare il proprio costo dello 0,8% - la quotazione media è di 4.560 euro al metro quadrato - gli appartamenti recenti (entro 40 anni) e vecchi (oltre 40 anni) hanno perso rispettivamente lo 0,3 e lo 0,8%. I prezzi medi al metro sono così scesi a 3.391 euro per le case recenti e 2.987 per quelle vecchie. Cifre che da sole bastano a spiegare perché, in un contesto in cui «le banche non concedono mutui superiori al 50-60% del valore della casa», spiega Maggi, per molte famiglie

l'acquisto della casa sia impossibile.

