

12 Lombardia

Il punto L'Associazione lombarda dei costruttori e i dati (in picchiata) sulla compravendita di abitazioni

L'edilizia in crisi punta sul recupero

La sfida delle ristrutturazioni: il mercato della casa perde il 38%

MILANO — Non è più tempo di casa dolce casa. Non lo è più in provincia di Lodi dove la compravendita di abitazioni, nel quinquennio 2006-2011, è precipitata del -51,5%. Così come nelle province di Cremona (-44,6%), Mantova (-42,6%), Pavia (-41,6%). In media nelle dodici province della Lombardia è crollata del -38,1%. Così come si registra un crollo verticale nelle città capoluogo: Mantova (-38,7%), Como (-32,8%), Lerico (-32,5%), Varese (-31,7%). L'unica eccezione è Pavia con un +10,3%.

Nella nostra Region il mer-

Massimo e minimo

in provincia di Lodi si registra un -51,5% in cinque anni; solo Pavia cresce e segna +10,3%

cato immobiliare, che nel 2011 ha fatturato 22,5 miliardi di euro (il livello più basso dal 2006), e in caduta libera, come conferma la fotografia scattata da Luigi Colombo, presidente di Ance Lombardia (l'Associazione dei costruttori edili), all'apertura di Sive, la fiera del settore allestita a Rho-Pero. Se la compravendita delle case è una discesa senza freni (-4,7% per il residenziale nel 2011 rispetto al 2010), i prezzi delle abitazioni in Lombardia invece si mantengono stabili. «Nei comuni capoluogo la costruzione media si ac-



Dirigente Claudio De Albertis 61 anni, presidente di Assimpredil Ance e della Fondazione Triennale di Milano

gira sui 3 mila euro al metro quadrato, con picchi di 4.500 euro nelle zone centrali e 1.900 per le periferie — rileva Ance Lombardia. — Invece nei comuni più piccoli i prezzi oscillano attorno ai 1.300 euro al metro quadrato. In Lombardia, comunque, non si costruisce più (a ripresa, si spera, arriverà nel

2014). «Con un sistema di credito sempre più rigido per imprese e famiglie — spiega il presidente Colombo — si punta alle ristrutturazioni e al recupero di immobili dismessi. E quello delle manutenzione degli edifici esistenti è la vera sfida che il comparto dovrà affrontare in futuro. Anche perché un terzo

del patrimonio abitativo della Lombardia è stato realizzato prima del 1961 e il 40% non ha mai subito un intervento di manutenzione. Così come bisogna puntare sulla prevenzione antisismica e sul rinnovo degli impianti per ridurre il consumo energetico. Intanto, però, per il settore delle costruzioni è una crisi senza fine. I dati del primo trimestre 2012 per le province di Milano, Monza e Lodi, resi noti da Assimpredil Ance, delineano un quadro nero: -68,5% delle ore di cassa integrazione, emorragia dei posti di lavoro (-10%), riduzione dei



Tre problemi

Gli imprenditori: «Stretta sul credito, fisco e dimensione artigianale ci penalizzano»

12% delle ore lavorate e calo del 72% del numero delle imprese.

«Il settore delle costruzioni — conferma Claudio De Albertis, presidente di Assimpredil Ance — è in profonda crisi sia nel pubblico che nel privato e soprattutto non vediamo la fine del tunnel. Stretta sul credito, giro di vite fiscale e tante imprese ancora legate a un modello aziendale troppo artigianale e poco industriale sono ostacoli che ci stanno mettendo in ginocchio».

Paolo Marelli

Statistiche | dati dell'Agenzia del territorio-Assilea e del Cresme, l'anomalia torinese e le previsioni impossibili

Mattone Il business è meno casalingo

Compravendite e prezzi di uffici e negozi hanno tenuto meglio rispetto a quelli delle abitazioni

DI PAOLO GASPERINI

Rallenta la discesa del mercato degli immobili di impresa; lo dicono gli ultimi dati disponibili, anche se la complessità del quadro economico rende difficilmente prevedibili gli sviluppi. In una prospettiva di medio termine, però, almeno per gli immobili commerciali e per i centri logistici, appare difficile che la situazione possa peggiorare molto perché al termine della crisi i consumi delle famiglie dovranno riprendere e crescerà anche l'interesse per le strutture immobiliari di servizio ai consumi.

Ma, abbandonando il terreno sempre più scivoloso delle previsioni, e volendo invece fare il punto a oggi sul mercato degli immobili di impresa, possiamo approfittare della pubblicazione, avvenuta a distanza di pochi giorni l'uno dall'altro, di due autorevoli rapporti: il primo è l'osservatorio del mercato non residenziale redatto congiuntamente dall'Agenzia del territorio e da Assilea, l'Associazione italiana del leasing; il secondo è invece il rapporto sul mercato immobiliare lombardo redatto dal

Cresme per l'Associazione regionale dei costruttori edili.

Dati

E cominciamo dalle transazioni e dal rapporto Assilea. In Italia nel 2011 il volume di compravendite di uffici è stato di 14.085 unità, in flessione del 5,5% rispetto al 2010; il dato riguardante questa tipologia immobiliare però va letto con molta precauzione perché le compravendite censite riguardano gli atti notarili su immobili accatastati come A10; in realtà la definizione catastale e l'utilizzo effettivo dell'immobile spesso non coincidono: molti uffici nelle grandi città sono diventate case e viceversa. I prezzi sono saliti dello 0,6% a livello nazionale; Milano città è risultata in linea per quanto riguarda le quotazioni e in controtendenza sui volumi, con un incremento del 4,3%.

Per quanto riguarda i negozi sono passati di mano 30.851 unità, in calo del 2,7% rispetto alle 31.722 del 2010. Milano ha registrato un incremento minimo, ma comunque significativo dello 0,8% con prezzi in discesa solo dello 0,1%. Un dato assolutamente clamoroso di schizofrenia del mercato però è quello di Torino, dove i prez-

zi, stando ai dati dei rogiti, sono aumentati del 13,9% a fronte di transazioni diminuite del 6,9%. In crescita infine i capannoni in aumento del 5,3% a livello nazionale e dello 0,1% per i prezzi.

I dati fin qui elencati certo non sono drammatici, ma per quanto riguarda le vendite bisogna dire che le variazioni avvengono su numeri diventati nel tempo molto bassi. Se ragioniamo su un arco quinquennale, tornando al 2006, l'ultimo anno di espansione del mercato, lo scenario cambia completamente. E per farlo ci serviamo di alcuni numeri del rapporto Ance-Cresme limitando l'analisi alla Lombardia. Le compravendite non residenziali sono diminuite del 39,4%, contro il 35% di quelle residenziali. Nel periodo le attività commerciali hanno registrato una caduta di vendite del 42%, mentre gli uffici del 40%.

Un po' meglio gli investimenti in capannoni industriali (-32%) sospinti, sostiene il Cresme, anche dal business fotovoltaico.

Dinamiche

Il non residenziale mostra dinamiche territoriali opposte a quelle del comparto abitativo,

con una caduta maggiore nei comuni capoluogo. In questi ultimi la discesa nel 2011 risulta una decurtazione di ben il 44% del mercato rispetto al 2006, con una caduta generalizzata che ha una parziale eccezione solo a Como (dove la discesa è stata del 12%) e a Lecco (-12,7%), mentre risultano fortemente penalizzate Milano (-49%) e Brescia (-46%). Nel quinquennio il fatturato complessivo del mattone in Lombardia è passato da 40 a 22,5 miliardi, con una discesa del 44%. Il residenziale è passato da 32 a 18,5 miliardi, equivalenti a un calo del 57,8% mentre gli immobili di impresa hanno fatto segnare una discesa di 3 miliardi, dagli 8mila del 2006 ai 5mila dello scorso anno, con una diminuzione di circa il 38%.

Difficile, come succede del resto anche sul mercato delle case, capire se il crollo delle erogazioni di mutuo sia la causa della contrazione di affari negli ultimi anni o se ne sia un effetto. Certo anche in questo campo i numeri sono eloquenti. Per restare al non residenziale nel quinquennio le somme erogate sono scese del 70% mentre quelle per le case sono diminuite solo del 22,7%. Significa che le banche hanno stretto i cordoni con le imprese assai più che con le famiglie.

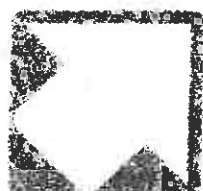
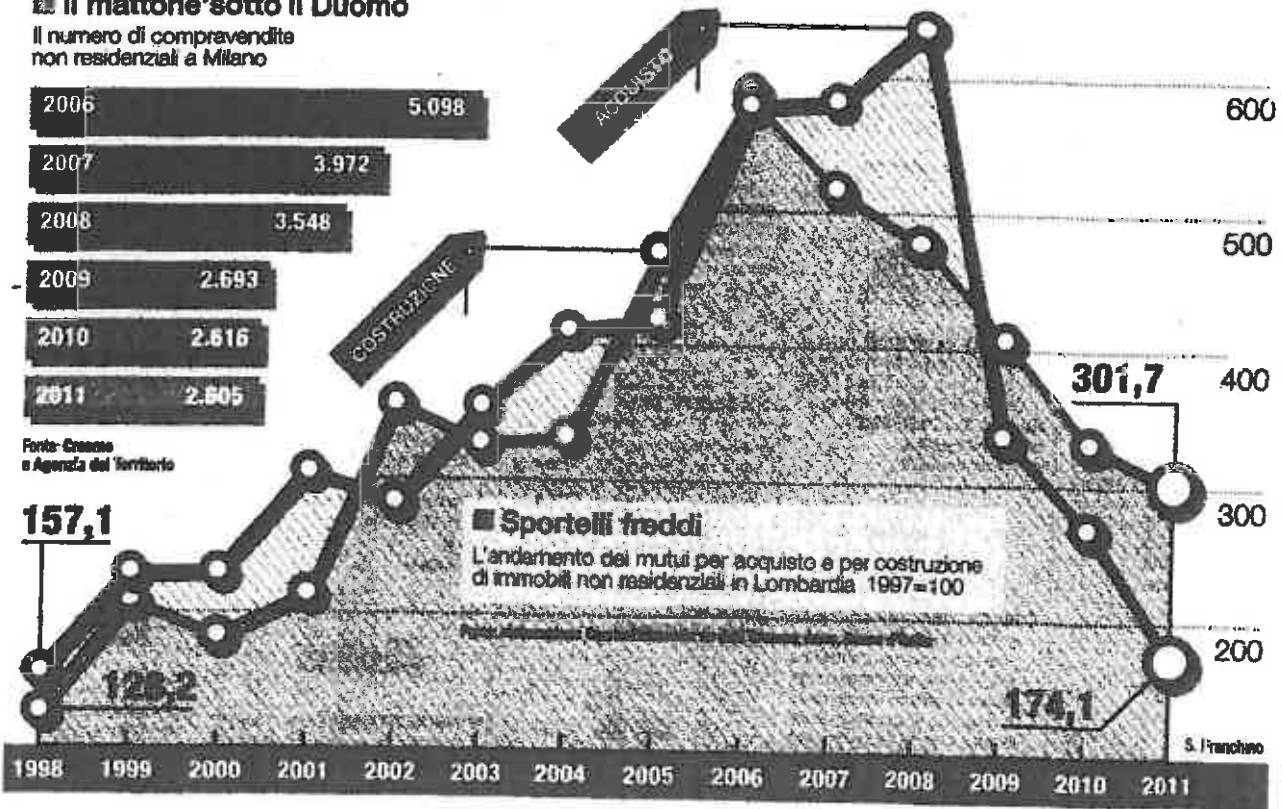
Il mattone sotto il Duomo

Il mattone sotto il Duomo

Il numero di compravendite non residenziali a Milano

2006	5.098
2007	3.972
2008	3.548
2009	2.693
2010	2.616
2011	2.805

Fonte: Cresme e Agenzia del Territorio



Commercio e turismo alzano la testa
In crescita il numero delle imprese del settore terziario. Secondo Unioncamere Lombardia le aziende di commercio al dettaglio nel primo trimestre del 2012 sono salite a 91.706 (+0,4% rispetto al medesimo periodo del 2011). Pubblici esercizi e alberghi sono aumentati del 2,4%, toccando quota 50.572

21,5 miliardi il business delle costruzioni a Milano
E' il valore dell'indotto dell'industria delle costruzioni nella sola provincia di Milano; lo calcola il Cresme che stima in 6,4 miliardi di euro il valore annuo degli immobili residenziali e in 1,5 quello del settore non abitativo. La ricaduta occupazionale complessiva supera le 203mila unità. L'indotto in Lombardia supera i 30 miliardi di euro, pari all'11 per cento del Pil regionale.



Il dieci per cento di superficie in meno
E' a due cifre la diminuzione delle superfici di immobili ad uso terziario vendute in Italia nel 2011: secondo il rapporto Assilea - Agenzia del territorio sono stati scambiati 1.875.734 metri quadrati con un calo del 10,3% sul 2010. Più contenuta la diminuzione delle superfici per i negozi -2,6%.

CANTIERE
LOMBARDIA

L'Associazione dei costruttori presenta
il «Rapporto 2012». Il presidente
regionale Luigi Colombo: ristrutturazioni
e manutenzioni, speranza per ripartire

Il mattone in crisi tenta il recupero

In calo attività edilizia, compravendite e domande di mutui

di TINO RIZZI

Prosegue, anzi peggiora, la crisi del mercato immobiliare lombardo, trascinato verso il basso da sempre più difficile accesso al credito da parte delle famiglie, per le quali tornare a casa sarà sempre più difficile. È quanto emerge dalla quarta edizione del rapporto *Il mercato immobiliare in Lombardia 2012*, commissionato da Ance Lombardia e realizzato dal Cresme, presentato mercoledì mattina in un'aula di Eni, il salone del mercato immobiliare italiano, in programma a Fiumicino fino a domani. Capoluogo in controtendenza. Il 2011 ha visto il più alto affare del settore delle costruzioni scendesi, a livello regionale, a quota 24,3 miliardi di euro con un ca-

Il settore delle costruzioni ha perso il 4,6% del suo giro d'affari tra 2010 e 2011 e il 25% negli ultimi cinque anni

lo del 4,6% rispetto all'anno precedente mentre le previsioni annunciano un ulteriore flessione per il 2012. Negli ultimi cinque anni quindi, nonostante rappresenti l'11% del Pil regionale, il comparto ha perso quasi un quarto del suo valore. Le compravendite residenziali sono calate del 2,7% su scala regionale, ma mentre i comuni minoriettoni, del 3,9%, i capoluoghi di provincia nessuno addirittura ad incrementare dell'1%. Milano al vertice. Ma stagnante. Male Lodi (diminuzione di compravendite rispetto al 2006) e Mantova (-14% rispetto al 2010) mentre tengono soprattutto Fano (+10% rispetto allo scorso anno), Varese (+5,4%) e Sondrio. Stagnante il mercato di Milano nonostante il mercato immobiliare dei capoluoghi regionali con diciannove mila scarsi ai capoluoghi il più dinamico della Lombardia. Per quanto riguarda le dimensioni delle abitazioni: oggetti di compravendita circa un terzo ha riguardato quelle di piccolo formato (compartimenti che una volta erano come Milano e Pisa), mentre a Brescia e Mantova prevalgono alloggi di dimensioni più consistenti. Nonostante il ribasso osservato delle compravendite i prezzi delle abitazioni si sono mantenuti stabili, con una quotazione media sui tremila euro al metro quadrato



nei comuni capoluogo e di 1.390 euro al metro quadrato nei comuni minori. Meglio i comuni minori. Male anche il mercato immobiliare non residenziale (-2,3%), che vede più colpiti gli stabili commerciali (-47,5% rispetto al 2007) che quelli ad uso uffici o il settore produttivo (questo comparto vede però una dinamica opposta a quello residenziale, con cadute maggiori nei comuni capoluogo e una sostanziale tenuta nei centri minori).

Mutui meno 6,4%. Da luglio 2011, soprattutto a causa della minore capacità di risparmio delle famiglie, la domanda di mutui in Lombardia è sensibilmente calata (-5,4% rispetto all'anno precedente, -16,4% rispetto al 2007) provocando quindi, insieme alla stessa crisi creditizia nei confronti delle imprese di ristrutturazione, l'innescarsi di un mercato già in crisi. È così la domanda di case, un tempo sostenuta dalla crescita della popolazione, dall'aumento del nu-

mero familiare e dai flussi migratori, finisce per arroccarsi in attesa di tempi migliori.

Il futuro? Le case vecchie, in questo scenario di involuzione della domanda, l'unica soluzione sembra essere il completamento delle manutenzioni e del recupero edilizio - ha commentato Luigi Colombo, presidente di Ance Lombardia, l'associazione regionale dei costruttori edili.

Pensiamo alle case obsolete, soprattutto quelle con problemi energetici e a rischio sismico, agli edifici pubblici e alle scuole. In Lombardia oltre un terzo del patrimonio abitativo è stato realizzato prima del 1961 e quasi il 40% di questi immobili non ha mai subito interventi di manutenzione straordinaria. Mentre un altro terzo del patrimonio è stato realizzato in assenza di uno standard tecnologico minimo determinando elevatissimi consumi energetici ed inefficienze ambientali.

scenari

Le famiglie fanno sempre più fatica ad accedere al credito, il mercato immobiliare è in grave difficoltà. Male anche gli stabili commerciali, per uffici e produttivi. Ma i prezzi delle abitazioni restano stabili

Case e negozi, la grande gelata

Nella Bergamasca transazioni a picco. Torre Boldone il comune con meno alloggi sfitti

AVVERTENZA Il mercato della casa è in picchiata nella Bergamasca. Il dato provinciale segna un -4,4% nel 2011, peggio persino della media lombarda. Meno grave la situazione nel capoluogo dove si registra un +4,8% nelle compravendite del 2011, ma se il confronto viene fatto a par-

te dal 2006, il risultato è drammatico: -29%.

Migliaia di appartamenti sono affitti, soprattutto nelle località montane dove ci sono le seconde case. Il record di alloggi occupati è invece Torre Boldone. Per quanto riguarda gli affitti, la parte del leone la fa Berge-

Prosit

Il governo ha sbagliato di 3 miliardi la previsione sulle entrate tributarie. Per fortuna non tecnici

mo capoluogo. È a due cifre il calo delle transazioni che riguardano il mercato immobiliare non residenziale dell'edilizia: nella nostra provincia, infatti, le transazioni per capannoni e negozi dal 2006 al 2011 sono scese del 27%. Solo nel capoluogo il calo si attesta a meno 36%. La

fotografia scattata da Ance Lombardia e Cresme evidenzia una diminuzione delle compravendite di uffici, negozi, capannoni, laboratori e alberghi tanto che la crisi, tra il 2009 e il 2010, si sarebbe portata via un quinto del mercato.

ALLE PAGINE 12, 13, 18 E 19

Case e mercato Tiene Bergamo La provincia è in picchiata

Nel 2011 +4,8% per il capoluogo, ma -29% dal 2006
Nei paesi registrato -4,4%, peggio del dato lombardo
Torre Boldone il comune con meno alloggi a fitto

MARIELLA RADAELLI

Interventi, interventi governativi, pochi ma mirati, sono per quanto riguarda il settore del mattone. Per smettere di vendete è quanto chiede l'Ance, perché la buona crescita del reddito familiare e le drastiche imprecisioni fiscali stanno sfianando il settore dell'edilizia. E anche il nostro territorio ne sta risentendo. Se il trend negativo fino al 2009 aveva interessato tutte le aree urbane lombarde, fatta eccezione per Bergamo, l'anno scorso anche la Bergamasca ha iniziato a soffrire, senza però raggiungere ancora la media regionale, per fortuna, almeno per quanto riguarda la città. È questo emerge dal quarto rapporto sul mercato immobiliare lombardo promosso da Ance Lombardia in collaborazione con Cresme all'inizio dello scorso anno. «La città di Bergamo tiene in quanto a compravendite residenziali», sottolinea Ottavio Bettineschi, presidente Ance Bergamo, che assieme a Aldo Locatelli, direttore Ance Bergamo, ha commentato i dati locali. Nel 2011, infatti, la compravendita in città aumentò del +4,8% rispetto al 2010. Va abbastanza bene, visto che la media lombarda è -1.

Le criticità

Dov'è ancora forte l'entusiasmo? Nei comuni di provincia (-4,4%) se pensiamo che già la brutta media lombarda è del -3,9%. Si è sotto leggermente la media», prosegue il presidente Ance. I comuni della nostra provincia con maggior incremento di residenti sono Credaro, in testa con il 44,3%, quindi Terno d'Isola (44,1), Caverzago (41,8), Bonate Sopra (39,3), Solza (36,1). Al contrario, Veduggio, Orzinuovi, Bello, Cusio, e Piacozzo sono i comuni che registrano una riduzione del numero degli abitanti. La quantità maggiore di residenti extracomunali è inversa nei comuni di Telgate, Verdellino, Montello, Antegnate e Cassano.

Il maggior numero di alloggi in affitto rispetto alle abitazioni occupate (30,7%) si trova nel capoluogo. Segue Traviglio (24,2%), Fontanella (23,9%), Ponte San Pietro (24,7%), Clusone (23,9%). Il dato invece meno alloggi in affitto rispetto alle abitazioni occupate riguarda in particolare Orzica e Piacozzo (0,0%). Seguono Cusio (0,7%), Cornalba (1,4%) e Olerio (2,9%).

La bella località montana di Popolo rivale il comune con più immobili non occupati (93,5%). A seguire, Piarso Torre (89,5), Brumano (87,6), Valleve (86,3), avatico (83,9). Sono invece meno gli alloggi non occupati a Torre Boldone (9,4%), Barbate (0,5%), Chinduno (1,2), Montello (1,3) e Mirano di Gera d'Adda, con 7,6.

I comuni con il maggior incremento di residenti sono Credaro e Terno

La tenuta del mercato in città sarebbe da ricondurre ai tagli medi e medio-più, mentre nei comuni minori l'unico segmento in crescita sarebbe quello dei tagli più grandi. Dal convegno è emersa un'offerta inadeguata del mercato rispetto alla domanda. Bettineschi commenta: «Si tratta di una richiesta accumulata, non soddisfacente in questi ultimi anni di crisi, per il basso reddito delle persone, e ora per la pressione fiscale e la mancanza di accesso al credito. Una domanda in crescita costante, ma dall'altro lato c'è un'offerta inadeguata, che non risponde più alle richieste perché il tessuto sociale è cambiato. Ci sono volumi troppo alti e immobili che hanno bisogno di una riqualificazione energetica. Ormai da anni la media delle famiglie bergamasche, come quelle del resto d'Italia, si riduce a un nucleo di due persone. È un dato statistico per le numerose separazio-

ni, per la bassa natalità, e il crescente numero degli extracomunitari che chiedono alloggi di piccole metratura e basso costo».

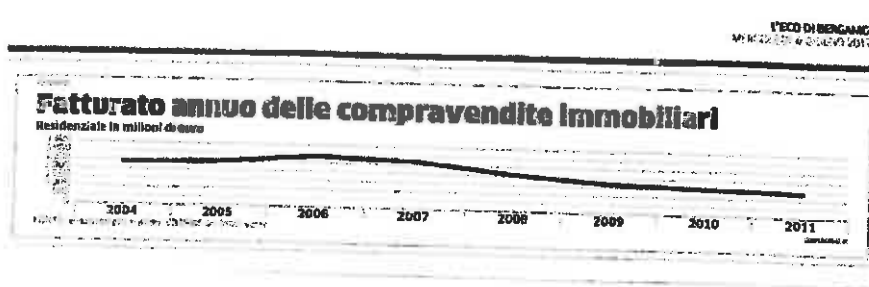
I casi Pizzaglia e Bello

La situazione del mercato immobiliare residenziale in termini di compravendite nel 2011? I comuni con maggior sostanzamento positivo sono Pizzaglia e Bello (oltre 200), che staccano di gran lunga gli altri. Infatti Orzica segue con il 76, Valterrobbio, Valtorta e Cornalba sono sulle quarantine di punti. In positivo anche Luzzana, Berzo San Fermo, Veduggio e Avatone. Quali sono i comuni con maggior forza di mercato tra il 2006 e il 2011? Terno d'Isola, Caverzago, Solza, Bonate Sopra, Credaro, Bollate, Brignano, Gera d'Adda, Gorle, Busnago e Brusaporta.

Luigi Colombo, direttore Ance Lombardia, ha parlato «di mancanza di liquidità si, ma anche mancanza di fiducia, un clima di sfiducia nella tenuta degli investimenti nel mattone, e questo è un grosso ostacolo». È d'accordo Bettineschi: «I prezzi delle abitazioni tengono», lo dice Banca d'Italia. L'investimento nello casa vale ancora lo dimostrano le Borse. Ance «sta lavorando e sperando in modo che le politiche governative si attivino per agevolare il nostro settore. Attendiamo con speranza la buona riuscita del decreto Passera. Il patrimonio immobiliare esistente va riqualificato energeticamente e staticamente visto i rischi delle ultime drammatiche settimane di crisi». Abbiamo presentato al ministro Passera un piano per la città».

Lorenzo Bellizzi (direttore Cresme), l'economista Paolo Savona, gli esponenti di Ance Bergamo, tutti d'accordo nel ritenere sia «finire il ciclo delle nuove costruzioni. Ora va iniziata la fase della riqualificazione. Ci vediamo politiche di defiscalizzazione, di incentivo al supporto».

BERGAMO (6/6) - P. RADAELLI



La casa in Bergamasca

INDIVIDUAMENTO DEL SISTEMA ABITATIVO

NUMERO
 ABITAZIONI
 NON OCCUPATE
 2009

87.893

COMUNI CON PIU' ALLOGGI NON OCCUPATI

Pioppolo
93,5%
 Piazzatorre
89,5%
 Brignano
87,6%
 Valleve
86,3%
 Avigliano
83,9%

COMUNI CON MINORI ALLOGGI NON OCCUPATI

Torre Boldone
0,4%
 Barbisa
0,5%
 Chiuduno
1,2%
 Montello
1,3%
 Miano di Lera d'A.
1,6%

INDIVIDUAMENTO TERRITORIALE E DEMOGRAFICO

POPOLAZIONE

1.098.740

+1,1%

FAMIGLIE

451.970

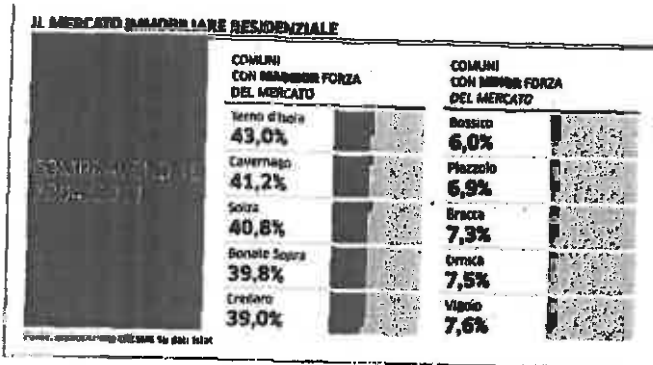
+1,3%

COMUNI CON MAGGIORE INCREMENTO RESIDENTI

Credaro
+44,3%
 Torre Boldone
+44,1%
 Cavernago
+41,8%
 Bonate Sopra
+39,8%
 Sotze
+36,1%

COMUNI CON MAGGIORE DIMINUIZIONE RESIDENTI

Vedesera
-15,6%
 Orzica
-13,9%
 Biello
-13,2%
 Cusio
-12,5%
 Piazzoni
-12,2%



Il resto della Lombardia

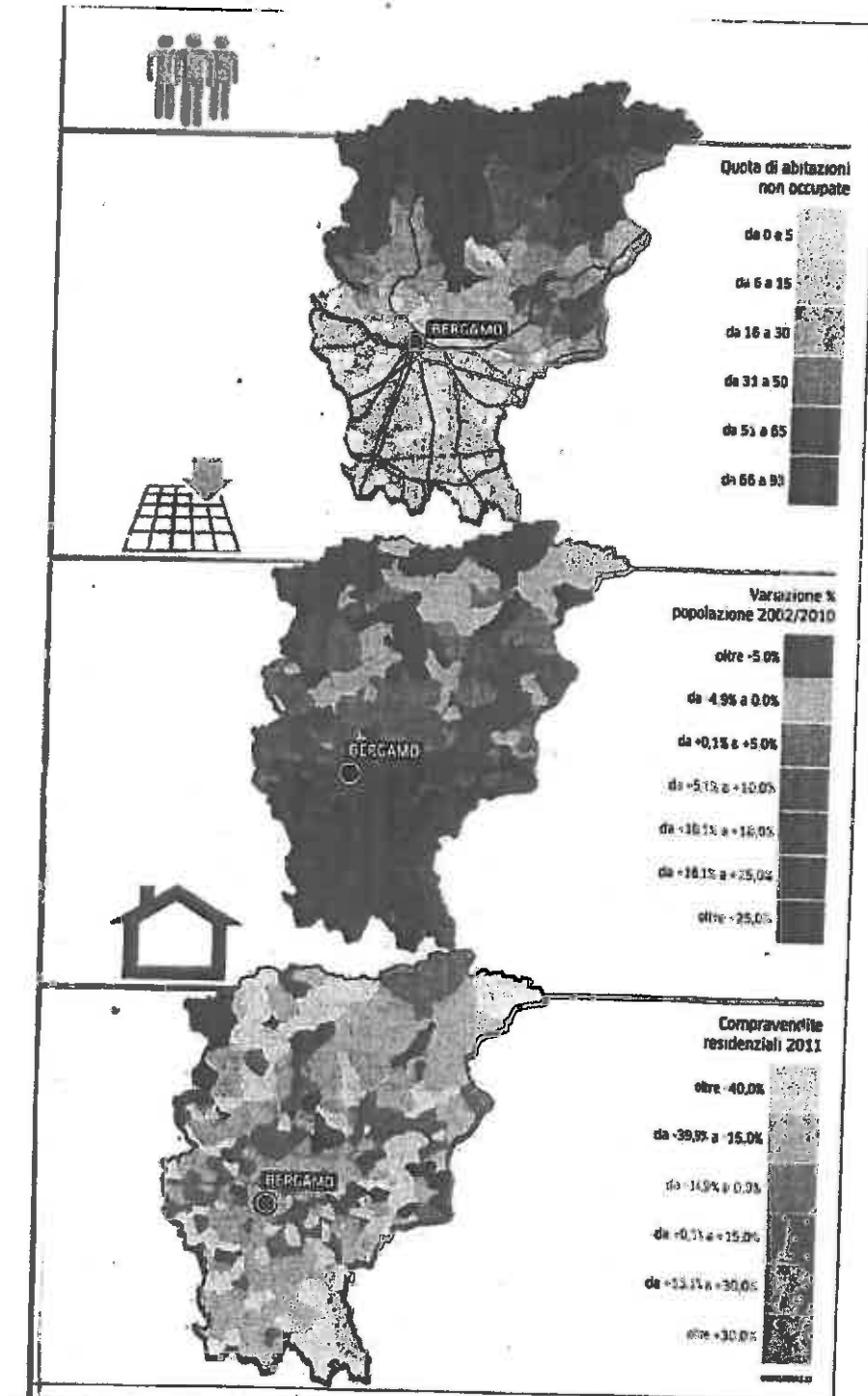
Sondrio, Milano e Monza hanno perso più del 20%

In Lombardia il 2011 ha visto il giro d'affari del settore della costruzione scendere a livello regionale a quota 24,3 miliardi di euro, con un calo del 4,8% in termini reali rispetto al 2010 e le previsioni annunciano un'ulteriore flessione per il 2012. Il settore che rappresenta l'11% del prodotto interno lordo regionale. Nel 2011 il mercato immobiliare ha

prodotta nella nostra regione un fatturato pari a 22,5 miliardi di euro, di cui 16,1 provenienti dal settore residenziale e 4,4 dal non residenziale. Il livello più basso degli ultimi 11 anni. Infine, è emersa la necessità di cambiare le logiche del credito fondiario per i mutui che risultano dimezzati. Nel complesso tra 2011 e 2006 il

mercato immobiliare dei capoluoghi perde il 24,5%, quello dei comuni non capoluoghi il 38,1%. E anche tra i capoluoghi emergono significative differenze: a Pavia il mercato del 2011 è addirittura superiore a quello del 2006 del 10,3%, a Mantova la flessione è del 30,7%. Sondrio, Milano e Monza, perdono poco più del 20% del mercato rispetto

al 2006; a Varese, Como, Lecco e Lodi la flessione è superiore al 50%. Negli altri comuni della provincia e Lodi le compravendite sono scese tra 2006 e 2011 del 51,5%, e Cremona del 44,6%, a Mantova del 42,8% e a Pavia, dove il comune creosca, la flessione è del 41,6%. Si tratta di profonde differenze territoriali in una crisi generalizzata.



Per negozi e capannoni compravendite a picco

Dal 2006 perso il 27% delle transazioni nel non residenziale Bettineschi: «Il credito non finanzia potenziali acquirenti»

MAURIZIO FERRARI

Una ritirata drammatica quella degli ultimi anni in Bergamasca sul fronte del mercato immobiliare non residenziale: dagli uffici, ai negozi, fino ai capannoni, ai fabbricati e agli alberghi. La evidenziano i dati dell'Associazione immobiliare e di Area Lombardia e Cremona che gettano ombre pesanti anche sull'andamento dei prossimi mesi, mentre nel 2009 e il 2010 si era già perso in Lombardia un quinto del mercato.

A causa della crisi, il numero delle transazioni è continuato a ridursi: specie in Bergamo città, -12,5% solo nell'ultimo anno (rispetto al 2011) con un piccoale passato delle 253 transazioni del 2004 alle 210 del 2011. Tra il 2006 e il 2011 il calo complessivo in provincia è del -27%, e l'incidenza addirittura quota -35% per il capoluogo.

Cil impressionanti

Impressionanti i parziali legati alle voci dei negozi, passati dai 1102 del 2004 ai 752 del 2011, e a quelle dei capannoni, dai 226 transati 9 anni fa, ai 692 dell'ultimo rilevamento. Ma nel periodo sono in calo anche gli alberghi: 461 a 411, e soprattutto gli uffici: 2004 con 45 transazioni e 2005 con 18 si sono rotti nel 2010 e 2011 a 5 per anno.

Turcando ai numeri lombar- di, negli ultimi 5 anni gli uffici hanno registrato un -39,6% (-27% il dato dell'ultimo anno); i negozi -41,9% (-3,6% nel 2011); i capannoni -32,3% (-1,1% nel 2011). Anche se alcune voci nel 2011 hanno avuto una ripresa, la situazione rimane estremamente preoccupante. Come rileva il presidente di Area Bergamo Ottavio Bettineschi: «Il settore



Cato del 27% del mercato non residenziale in Bergamasca tra il 2006 e il 2011

edici, la crisi profonda, si erano no illusi per i piccoli progressi nei primi mesi 2011 ma il secondo semestre e l'inizio 2012 ci hanno fatto ripiombare in un'altra fase recessiva. Non si vende più che le attività sono ferme e perché il credito creditizio non finanzia i potenziali acquirenti. Speriamo che l'iniziativa di Camera di commercio e Fiem

berdica circa il ritiro di parte dell'invenduto decolla, per ora riguarda il residenziale, ma non escludiamo, se la situazione che possa venire esteso al non residenziale».

Per i capannoni industriali, non ci sono nel breve periodo previsioni di ripresa, spiega Stefano Cofini, responsabile del Ufficio Studi di Confindustria Ber-

Cofini: «Chi non è obbligato a vendere il capannone, se lo tiene e aspetta»

Fusani per i negozi sono scesi i prezzi delle transazioni e quelli delle locazioni

gamo. I costi del comodato con quelli di Anco, facendo scendere un -30% di transazioni. Si aprito agli anni d'oro con il massimo record raggiunto nel 2002 con 876 mila metri quadri, offi- ciali e area media che fino al 2007 ha sempre superato i 455 mila metri quadri, le crisi ha port- ato a un tracollo rialzato asson- namento. E senza sbrogliarsi in r- verso ricati sul fronte industriale, questo settore non ha grandi prospettive di ripresa nel quadro breve periodo. E se la domanda non c'è, si rischia la paralisi del- le transazioni dato che in presenza di prezzi al ribasso, chi non sente di comprare a vendere, il proprietario se lo tiene, aspettando tempi migliori».

Striglia negative da 4 anni

«Sul fronte della compravendita del negozi - spiega il vice-diretto- re di Area Bergamo Oscar Fu- siani - la situazione negativa in Ber- gamasca continua da 4 anni. Non solo si riducono le transa- zioni e i suoi prezzi, ma anche i prezzi delle locazioni. Inoltre molti negozi vengono offerti sul mercato con caratteristiche strutturali inadatte rispetto a una domanda che richiede mag- gior qualità».

Anche dal nostro conservato- ric - dichiara il direttore dell'As- sociazione artigiani di Bergamo Stefano Mauri - gli immobili a- diunni di interventi continuano ad aumentare, ogni giorno arri- vano da noi artigiani che hanno- tano l'irresponsabilità di trovare ac- quitori per i loro capannoni. Anche noi come associazione da anni abbiamo messo la vendita due uffici, uno a Treviglio e uno a Chiaveto, senza concludere nel- la febbraio che lo risultato è nul- lo nei prossimi mesi».

CONTRASTO/AL. ACCIARI

L'ECO DI BERGAMO
 MERCOLEDÌ 6 GIUGNO 2012

Il mercato ristagna

Numero delle compravendite per anno

	Variazione %							
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	
Ufficio	134	+10,3	147	+9,0	137	-6,8	121	-11,7
Neopoli (laboratori) e centri commerciali	1.064	+7,3	1.162	+9,3	1.011	-14,7	1.190	+12,8
Industria e artigianato	779	+8,2	841	+7,8	720	-15,6	899	+24,9
Istituti di credito	5	-42,9	0	-100,0	11	+220,0	9	-18,2
Alloggi	15	-67,6	0	-100,0	5	+33,3	3	-40,0
TOTALE	1.937	+11,1	2.108	+8,8	1.868	-11,3	2.122	+11,3
Metazzoni	200	-4,9	190	-5,0	190	+0,0	176	-7,4



Aumento complessivo nei capoluoghi e nelle province lombarde
 Variazioni fra il 2006 e il 2011

	Capoluoghi	Altre province	TOTALE
Verona	+24,2%	+44,3%	+34,8%
Como	+21,1%	+23,1%	+22,7%
Sondrio	+11,1%	+23,8%	+26,3%
Milano	+10,0%	+10,1%	+10,1%
PROVINCIA			
Lecco	+4,0%	+21,2%	+22,6%
Cremona	+0,0%	+10,1%	+10,1%
Treviso	+2,0%	+7,0%	+6,7%
Monza	+20,0%	+20,0%	+20,0%
Lodi	+27,0%	+25,2%	+26,1%
Como	+24,0%	+23,0%	+23,5%
Verona-Brescia	+24,0%	+18,0%	+21,7%
LOMBARDIA	+14,5%	+15,5%	+15,0%



Accordo tra Ance e Sace per anticipare i crediti

Un accordo che permetterà alle imprese lombarde che vantano crediti con il pubblico di «respirare» in un momento delicatissimo. È quello siglato da Ance Lombardia e Sace Fct, la società di factoring specializzata in cessione crediti su fatture del Gruppo Sace. L'intesa consentirà alle aziende associate di accedere, a condizioni favorevoli, ai servizi di factoring di Sace Fct.

Nell'ambito dell'accordo, Sace Fct e Ance Lombardia si im-

pegnano inoltre a cooperare per far conoscere l'offerta dei servizi e orientare gli associati nell'identificazione dei prodotti più adatti alle proprie esigenze.

Grazie a questo accordo, le imprese lombarde di costruzioni associate ad Ance potranno inoltre accedere a condizioni vantaggiose a «Reverse Factoring Pci», lo strumento sviluppato da Sace Fct in collaborazione con PostelTaliane, che permette di richiedere direttamente agli sportelli PosteImpresa l'at-

tivazione del rapporto di factoring e lo smobilizzo dei crediti certificati dalle pubbliche amministrazioni convenzionate.

«Strumento prezioso»

«In un momento di grande difficoltà del mercato, sia pubblico che privato, questa iniziativa mira a fornire, quantomeno per l'ambito pubblico, uno strumento che consenta alle imprese, seppur a fronte di qualche rinuncia: da parte loro, che vantano crediti nei confronti delle pubbliche amministrazioni, di tirare il fiato», commenta Gianluigi Coghi, coordinatore del Centro Studi di Ance Lombardia. «Si tratta di un'iniziativa che, insieme alle altre avviate a livello nazionale e provinciale in

tema di cessione di crediti, ci auguriamo possa sostenere l'attività delle imprese associate ad Ance per uscire dalla crisi in cui versa il settore ormai da quattro anni». «Questo accordo rafforza il nostro impegno in un settore, come quello delle costruzioni, che risente particolarmente dell'attuale congiuntura economica», spiega Franco Paggiardi, direttore generale di Sace Fct. «La partnership con una realtà come Ance Lombardia consolida la nostra vicinanza al tessuto imprenditoriale locale e conferma il nostro impegno in una regione dove abbiamo effettuato altri importanti accordi per lo smobilizzo dei crediti verso la Pubblica amministrazione».

SECONDO IL RAPPORTO DELL'ANCE, CON LE COMPRAVENDITE IL SETTORE NEL 2011 HA INCASSATO 313 MILIONI

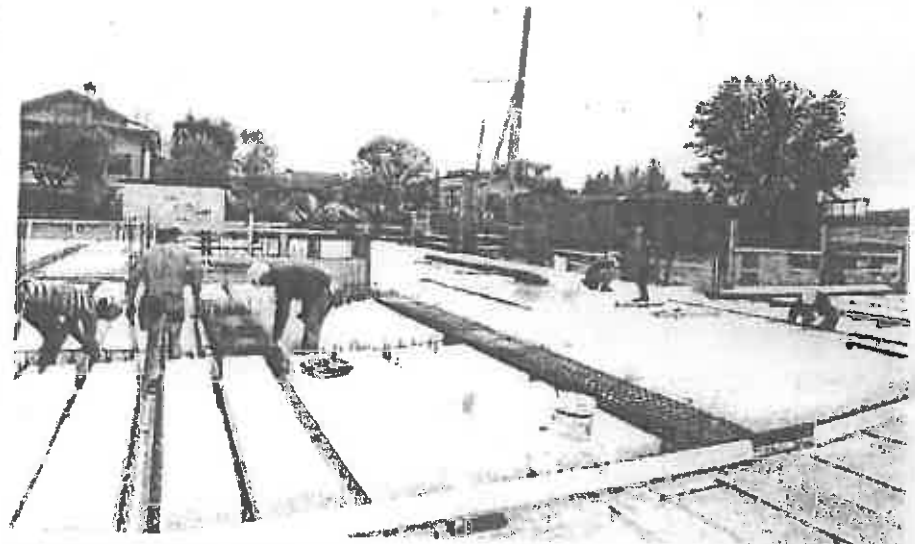
Case, gli affari sempre "al ribasso"

Il fatturato del mercato immobiliare cala dell'8,5 per cento

Una discesa vertiginosa. È quella del mercato immobiliare "made in Lodi", che l'anno scorso ha incassato 212 milioni di euro, con un calo del 7 per cento rispetto al 2010. Se le compravendite di uffici, box e capannoni sembrano aver tenuto, registrando un fatturato di 56 milioni di euro (+0,3 per cento), lo stesso non si può dire delle abitazioni: il valore delle transazioni è stato di 257 milioni di euro, una diminuzione dell'8,5 per cento rispetto all'anno precedente.

I dati sono stati presentati ieri da Ance Lombardia e Cremona, in occasione dell'Euro, si tratta della quarta edizione del rapporto "Il mercato immobiliare in Lombardia 2012". Le costruzioni hanno dovuto fare i conti con la crisi in tutta la regione, il giro d'affari è infatti sceso a quota 24,3 miliardi di euro, con un calo del 4,6 per cento in termini reali rispetto all'anno precedente. A quanto pare, nemmeno il 2012 sarà l'anno della ripresa. Questo significa che il settore avrà perso quasi un quarto del suo valore in 5 anni, anche se continua a rappresentare l'11 per cento del prodotto interno lordo regionale.

«La stretta creditizia operata dagli istituti di credito per far fronte ai rischi legati all'incertezza dei mercati finanziari globali prima, e l'inceppamento del flusso finanziario causato dal blocco dei pagamenti per il rispetto nei vincoli del patto di stabilità da parte delle istituzioni spazianti pubbliche, hanno rapidamente condotto a una diffusa mancanza di liquidità da parte delle imprese», commenta Luigi Colarbone, presidente di Ance Lombardia. Di fronte a questa situazione, chi ha potuto ha immes-



Purtroppo per il mercato immobiliare il 2012 non sarà l'anno della ripresa, le crisi resistono ormai da diversi anni

so risorse proprie in azienda, altri hanno purtroppo dovuto chiudere. L'emorragia di imprese delle costruzioni sta assumendo conformi proporzioni. È ancor più allarmante è la dispersione, forse irreversibile, di capitale umano e competenze tecniche, con circa 45mila posti di lavoro fuoriusciti dal settore nel periodo 2009-2011 solo in Lombardia». Per l'Ance, oltre alle mancanze di liquidità c'è un altro problema da affron-

fare: la mancanza di fiducia. Proprio in questi giorni, per far "tirare il fiato" alle aziende che vantano crediti nei confronti delle pubbliche amministrazioni, è stato siglato un accordo tra Sare Fed, la società di factoring del Gruppo Sace, e Ance Lombardia: l'intesa permetterà, nell'ambito della cessione crediti, di orientare gli associati nel capire quali sono i prodotti più adatti alle esigenze.

66. 80

«Mancanza di fiducia e di liquidità»

In Lombardia. Nella compravendita immobiliare 2011, Cremona al settimo posto con 3.778 transazioni

Morosità, raddoppiati gli sfratti

*Negli ultimi cinque anni
 È pronto il Piano Casa 2*

MILANO — Sono state oltre 119.000 le compravendite di case nel 2011 in Lombardia, per un fatturato totale stimato in oltre 19 miliardi di euro, un quarto del totale italiano (il 19,7% di tutte le case vendute ed il 28,2% del fatturato italiano). Compreso e caso in Lombardia è costato in media 150 mila euro per una superficie media di circa 99 mq. L'ac nel panorama lombardo spicca la città di Milano dove in media le case costano 250 mila euro, il 36% in più rispetto al fatturato medio lombardo e il 32% in più rispetto alla media italiana, tra le province, dopo Milano che è prima con il 41,5% delle transazioni immobiliari registrate in Lombardia, seguono Brescia (31,2%) e Bergamo (10,7%). Cremona naviga nella parte bassa della classifica.

Il fatturato medio delle compravendite, dopo Milano (183 mila euro), si registra a Mantova (166.210 euro) e Como (159.822 euro) a Cremona il numero di transazioni si è fermato a 3.778 con un totale di 45500 mq. Case più care a Milano quindi, ma anche più piccole, in media 63,3 metri quadri che scendono a 62,4 mq considerando solo in città. E se Milano sui metri quadri è battuto solo da Sondrio, dove la superficie media venduta nel 2011 è stata di 61,3 metri quadri, in media sono Sondrio e Varese le province dove si vendono le case più grandi, rispettivamente 171,9 mq e 107,7 mq.

In tema di legge edilizia, Ance Lombardia rende noto che in Lombardia su 1544 Comuni ben 537 (pari al 34 per cento) non hanno ancora adottato il proprio Piano di governo del territorio (Pgt). E ancora, con il precedente piano resta sono arrivate soltanto 400 richieste di intervento da tutta la regione. Contemporaneamente, in 5 anni, gli sfratti per morosità sono più che raddoppiati, passando da 4.696 del 2005 a 12.571 nel 2010. Numeri preoccupanti, su cui Regione Lombardia ha effettuato le lavorazioni di attuare all'approvazione della Legge 4 del 2012 (cosiddetto Piano Casa 2) che si pone, appunto, l'obiettivo di invertire queste trend non certamente. L'obiettivo non è semplice — ha ribadito l'assessore

ANNO 2011	Transazioni	Prezzo medio (migliaia di euro)	Superficie media (mq)	Superficie media (mq)	Superficie media (mq)	Fatturato medio (migliaia di euro)	Superficie media (mq)	Superficie media (mq)
Bergamo	16.786	10,7%	201.930	100,5	22,00%	3.447.941	209,07	-46,2%
Brescia	17.446	11,30%	1.346.806	100,5	22,00%	2.138.208	158,336	-36,10%
Como	6.900	5,42%	899.264	100,5	22,00%	1.169.374	169,622	-35,50%
Cremona	3.778	3,20%	458.036	120,5	48,20%	442.017	118,787	-53,10%
Lecco	3.714	3,10%	384.078	36	39,30%	344.546	197,190	-41,00%
Lodi	2.864	2,30%	276.828	109,6	26,10%	308.272	190,948	-49,10%
Milano	65.861	44,50%	4.753.561	88,4	8,40%	9.868.851	183,008	27,63%
Milano città	18.182	16,10%	1.581.273	88,4	8,40%	4.791.533	248,281	0,0%
Monza	2.876	2,30%	968.802	171,2	100,60%	644.733	168,210	-55,30%
Pavia	6.707	5,70%	737.532	108,5	32,90%	870.239	144,431	-49,10%
Sondrio	2.777	1,80%	175.262	81,2	-1,30%	287.154	128,658	-50,40%
Varese	1.0942	8,40%	1.031.866	107,7	30,70%	1.219.583	121,454	-51,30%
Lombardia	119.000	100,00%	11.815.882	99,3	20,40%	18.018.498	180,788	-43,30%
Totale	603.178		66.241.371	100,3	20,20%	101.854.284	188,863	-32,30%

Elaborazione: Camera di commercio di Milano su dati Agnelli di Milano



Una casa in ristrutturazione

(foto di repertorio)

regionale al territorio Daniele Belotti — speriamo così di poter dare una mano alle 370.000 famiglie lombarde che stanno vivendo un momento di difficoltà. Non solo i Comuni, però Belotti ha auspicato che il sistema delle banche dia un proprio supporto a questo territorio. Proprio come a Bergamo dove, in accordo con la Camera di commercio, il sistema creditizio, i costruttori e Finlombarda, è stato costituito un Fondo immobiliare, dove

è confluito il patrimonio immobiliare invenduto anche — ha spiegato Belotti — sarà messo sul mercato tramite la forma dell'housing sociale. Chi è troppo ricco per accedere all'edilizia residenziale pubblica, come pure chi non riesce ad accedere a un mutuo, potrà proprio grazie a questo tipo di intervento trovare un alloggio. Ne beneficeranno tutti, costruttori da una parte e cittadini dall'altra».

Venerdì 8 giugno Suinicoltura De Capitani al convegno

AL CENTRO INCREMENTO IPPICO DI CREMA

CREMA — Venerdì 8 giugno alle 20,30 nella sala convegni del Centro di Incremento Ippico (via Verdi 16 a Crema), con il convegno su «La suinicoltura del nostro territorio tra problemi strutturali e finanziari». Dopo il saluto del presidente Apa Cremona, Riccardo Crotti e l'introduzione del presidente di Agripoma, Luigi Carrara, intervento di Carlo Rocconi (dirigente veterinario direttore Asl di Crema) su «Impatto della direttiva bovine su comparto suinicolo», gli allevatori della sezione suini Apa di Cremona e Apa di Bergamo interverranno sul tema «Il nostro punto di vista». Il saluto di chiusura è affidato all'assessore all'Agricoltura della Regione lombarda, Giulio De Capitani.



La suinicoltura al centro di un convegno a Crema

Crollo del mattone: Varese resiste

Numeri positivi nella compravendita. Bene anche Biandronno e Bodio

MILANO - Compravendite di abitazioni. Varese città invece finalmente il trend negativo. A rivelarlo uno studio sul mercato immobiliare lombardo 2011 presentato ieri da Casa & Professione, le nazionali costruzioni edili e Caserio (Centro ricerche economiche e sociali di mercato per l'edilizia e il territorio) nel padiglione di FieraMilano a Rho. Dal 2005 in avanti, nella Città Gardesina aveva sempre dominato il segno "meno" (con un picco negativo tra il 2007 e il 2008). In torba alla coal. lo scorso anno ecco la ripresa che, non l'aspetti, 895 case vendute contro le 845 dell'anno precedente.

Percentualmente parliamo sì e di fronte ad un incoraggiante più 5,4 per cento. Certo, se riparametrare il tutto con quanto accadeva nel 2005 è poco più di un brodo: allora, infatti, di compravendite se ne registravano, sì 64 per cento in più. Continua, invece, ad andare male il mercato residenziale nel resto della provincia di Varese, sceso del 7,2 per cento in un anno. Da 9.859 apparta-

menti venduti nel 2010 si è passati a 9.152 nel 2011. Capofila: prezzi Resteno stabili, rispetto al 2010, quelli delle case in vendita in centro a Varese (si spazia da un massimo di 1.850 euro a un minimo di 1.300 euro al metro quadrato), altri massimi fino al 12,8 per cento quelli degli immobili residenziali in periferia (il range è compreso tra 1.400 euro e 1.100 il metro quadro), mentre sono segnalati il vistoso aumento - prezzi massimi dalle case di periferia (si va da un minimo di 955 euro a un massimo di 2.800 euro al metro quadrato), rivalutati in un anno del 69 per cento. Nel resto della provincia, i prezzi massimi di centro - semi-centro e periferia risultano più cari nei valori massimi (si va dai 2.300 euro al metro quadro in centro a 2.800 in periferia; rispetto al capoluogo e più a basso mercato nei valori minimi (da 610 a 900 euro al metro quadrato), sempre avendo come punto di paragone Varese città. Un dato è certo: le quotazioni delle case in vendita sono in costante discesa. E di parecchio. Nel

2006 a Varese si vendeva mediamente a 1.564 euro al metro quadrato, oggi non si va oltre i 966 euro al metro quadrato. Uno scarto rispetto alla media 2004-2011, l'anno scorso si è avuto un picco di compravendite di abitazioni residenziali a Tarzegnò, Lago Maggiore, Caronno, Monteviasco, Bodio Lomazzo, Biandronno, Intra, Cressio della Valle, Roggiano e Bollero Varesino. Di contro, mercato fermo, e quasi, a Moschogno Primo, Marone e Brunello. È ancora Casommo Perusella è leader nella sperante classifica (in merito insieme i dati delle compravendite con lo stock di immobili residenziali costruiti: le altre parlate il 60 per cento delle case edificate nel Comune del sud della provincia di Varese, tra il 2004 e il 2011 è stato oggetto di compravendite immobiliare nell'ultimo anno. A ruota Lozza (3% per cento), Varesio Ticino (5,1 per cento), Osmate (5,7 per cento) e Cardano al Campo (7 per cento).

Lu. Tea



Lombardia, nel 2011 compravendite immobiliari in calo del 2,7%

Presentato rapporto Ance-Cresme a salone Eire, prezzi restano stabili

05 GIUGNO 2012

Indietro Stampa Inviare Iscriviti alla redazione



(ANSA) - RHO-PERO (MILANO), 5 GIU - Dopo il timido rimbalzo del 2010, le compravendite di case in Lombardia tornano a calare nel 2011 del -2,7%, ma nonostante questo ulteriore ridimensionamento, che tra il 2006 e il 2011 ha visto contrarsi il mercato del 35,2%, i prezzi si mantengono stabili: il dato emerge dal rapporto sul mercato immobiliare regionale presentato al salone Eire, in corso a Fieramilano, da Ance Lombardia e Cresme. Se a segnare i cali più forti sono i comuni minori, Milano, considerando sia il capoluogo che il resto della provincia, registra un bilancio stagnante (-0,1%), con una contrazione del 30% negli ultimi cinque anni. Per quanto

riguarda i prezzi, nei comuni capoluogo la quotazione media è di 3.000 euro/mq, con picchi di 4.500 euro/mq per le zone centrali e 1.900 euro/mq per le periferie. Nei comuni minori, la frenata dei prezzi è più significativa, con quotazioni mediamente sui 1.390 euro/mq. Cala per il sesto anno consecutivo anche il mercato immobiliare non residenziale: nel 2011 le compravendite registrano una flessione del 2,2% rispetto all'anno precedente, con un calo complessivo del 39% rispetto al 2006. I problemi principali che il settore si trova ad affrontare, sottolinea il presidente di Ance Lombardia, Luigi Colombo, sono "la mancanza di liquidità ma anche la mancanza di fiducia". Colombo ha puntato il dito contro "un generalizzato, quanto infondato, clima di sfiducia nella tenuta degli investimenti nel mattone, in una fase in cui, al contrario, proprio il bene casa avrebbe potuto svolgere una funzione di volano per l'economia reale".

LE STATISTICHE

Tra il 2006 e il 2011 le compravendite in Lombardia sono diminuite del 35,2%, rispetto ad una media italiana del -31%, con una flessione del 38,1% nei comuni minori, uno dei peggiori risultati tra le regioni italiane.

La crisi continua a mordere il mercato immobiliare Tonfo in cinque anni

13 Mi piace 15 Invia 35 Tweet 0



ANCE Lombardia ha presentato la quarta edizione del rapporto "Il mercato immobiliare in Lombardia 2012". La ricerca mette a fuoco lo scenario del mercato immobiliare in Lombardia in relazione agli effetti prodotti sul contesto dalla crisi economica in atto, che dagli ultimi mesi del 2011 vive una nuova e più critica fase. Questa situazione incide pesantemente sulla capacità di reddito, di risparmio e di accesso al credito da parte delle famiglie, e penalizza la capacità di accesso alla casa producendo, quindi, una nuova, pesante contrazione del settore immobiliare e, di conseguenza, dell'intera economia. Il 2011 ha visto il giro d'affari del settore delle costruzioni scendere, a livello

regionale, a quota 24,3 miliardi di euro, con un calo del 4,6% in termini reali rispetto all'anno precedente, e le previsioni annunciano un'ulteriore flessione per il 2012. Negli ultimi 5 anni, quindi, il settore avrà perso quasi un quarto del suo valore, anche se, nonostante la recessione, continua a rappresentare l'11% del prodotto interno lordo regionale, senza considerare l'indotto. Il mercato immobiliare in Lombardia ha prodotto nel 2011 un fatturato pari a 22,5 miliardi di euro, di cui 18,1 provenienti dal settore residenziale e 4,4 dal non residenziale: il livello più basso degli anni 2000, ma che conferma quella lombardo come la principale piazza immobiliare a livello nazionale. Dopo il timido "rimbalzo" registrato nel 2010, le compravendite nel comparto residenziale in Lombardia tornano a segnare nel 2011 una lieve caduta, pari al -2,7%.

Il dato regionale mostra però al suo interno profonde differenze in base alla localizzazione territoriale delle abitazioni, frutto della selezione della domanda prodotto dalla crisi in atto: i capoluoghi registrano un rallentamento della ripresa, con un limitato incremento dell'1% (contro il +4,7% del 2010), mentre i comuni minori flettono bruscamente del 3,9% (contro il -0,6% dell'anno precedente). Tra il 2006 e il 2011 le compravendite in Lombardia sono diminuite del 35,2%, rispetto ad una media italiana del -31%, con una flessione del 38,1% nei comuni minori, uno dei peggiori risultati tra le regioni italiane, e un forte calo (-24,5%) anche in quelli capoluogo, al pari di quanto registrato dalla media nazionale. Tra i capoluoghi emergono differenze significative, con province che perdono quasi il 50% delle compravendite, come Lodi, e altre che tengono, come Sondrio, con un -25% rispetto al 2006. Se il trend negativo fino al 2009 aveva interessato tutte le aree urbane, fatta eccezione per Bergamo e Lodi, l'inversione di tendenza del 2010 non interessava invece tutte le città, ma era trainata soprattutto dai risultati positivi di Milano, Mantova, Sondrio e Brescia. Nel 2011, invece, la modesta crescita complessiva è più diffusa, ad eccezione di Mantova, che compensa la crescita del 2010 con un -14% e Brescia (-10%), mentre le città più vivaci sono sicuramente Pavia, con un incremento del 10%, Varese (+5,4%) e Sondrio (unica provincia in cui il mercato è complessivamente in ripresa). Milano, considerando sia il capoluogo che il resto della provincia, registra un bilancio di mercato complessivamente stagnante (-0,1%), con una contrazione del 30% negli ultimi cinque anni: le compravendite censite nei comuni della provincia di Milano indicano un calo dell'1,6% rispetto al 2010, annullando così la breve e modesta fase espansiva dell'anno scorso; cresce ancora, ma in maniera più limitata rispetto all'anno precedente (+1,8%, a fronte del +6,7% nel 2010) il mercato immobiliare nel capoluogo regionale, che con oltre 19.000 scambi si conferma comunque il più dinamico a livello regionale. Per quanto riguarda le dimensioni delle abitazioni oggetto di compravendita, nel 2011 circa un terzo delle transazioni ha riguardato abitazioni di taglio piccolo, con il picco nei comuni di Milano (35%) e Pavia (34%). Si tratta delle città dove lo scorso anno si sono scambiati più monolocali, tipologia poco presente, invece, negli scambi a Brescia e Mantova, dove prevalgono alloggi di dimensioni più consistenti. Osservando la dinamica rispetto al 2010, la tenuta del mercato nei capoluoghi è da ricondurre ai tagli medi e medio piccoli, mentre nei comuni minori l'unico segmento in crescita è quello dei tagli più grandi, soprattutto nelle province di Como, Bergamo e Sondrio. Nonostante il ridimensionamento

significativo delle compravendite, i prezzi delle abitazioni si mantengono stabili, con forti differenze che dipendono dal fattore territoriale e tipologico. I dati dell'Agenzia del Territorio indicano, infatti, la tendenza legata ad un nuovo, seppur ancora modesto, rialzo delle quotazioni nelle aree centrali e semicentrali dei comuni capoluogo, mentre prosegue, a ritmi costanti ma assai limitati, la progressiva riduzione delle quotazioni nei comuni minori, soprattutto nelle zone periferiche e in quelle centrali, circoscritta alla componente dell'usato e alle realizzazioni di minor qualità costruttiva. Nei comuni capoluogo la quotazione media si attesta su 3.000 euro/mq, con picchi di 4.500 euro/mq per le zone centrali e 1.900 euro/mq per le periferie. Nei comuni minori, dove le quotazioni sono mediamente più basse, la frenata dei prezzi è più significativa, con quotazioni mediamente attestata su 1.390 euro/mq, e una forbice di prezzi che va dai 1.330 euro/mq per le aree centrali e i 1.600 euro/mq delle zone semicentrali.

SOLDI

Edilizia/ Ance Lombardia: Crisi si aggrava, ripresa nel 2014

Fatturato 2011 immobiliare a 22,5 mld, livello più basso da 2000

ARTICOLI A TEMA

- edilizia/ ance lombardia: crisi si...
- p.a./ accordo sece-ance lombardia per...
- edilizia/ de albertis: crisi si aggrava...
- Altri

Rho, 5 giu. (TMNews) - L'aggravarsi della crisi pesa sui bilanci delle famiglie e sulle capacità di accesso alla casa producendo una nuova, pesante contrazione del settore immobiliare e, di conseguenza,

dell'intera economia. E le prospettive restano negative con previsioni di ripresa del ciclo di crescita del settore rinviate al 2014. E' il quadro che emerge dalla quarta edizione del rapporto "Il mercato immobiliare in Lombardia 2012" realizzato da Ance Lombardia e Cresme e presentato oggi in occasione della fiera di settore Eire in corso a Fiermilano.

Nel dettaglio il 2011 ha visto il giro d'affari del settore delle costruzioni in Lombardia scendere a quota 24,3 miliardi di euro (-4,6%) e le previsioni annunciano un'ulteriore flessione per il 2012. Negli ultimi 5 anni, quindi, il settore avrà perso quasi un quarto del suo valore, anche se, nonostante la recessione, continua a rappresentare l'11% del prodotto interno lordo regionale, senza considerare l'indotto. Il mercato immobiliare in Lombardia ha prodotto nel 2011 un fatturato pari a 22,5 miliardi di euro, di cui 18,1 provenienti dal settore residenziale e 4,4 dal non residenziale: il livello più basso degli anni 2000, ma che conferma quella lombardo come la principale piazza immobiliare a livello nazionale.

"In questo clima difficile non si possono che valutare positivamente gli interventi per il rilancio del settore all'esame dal Ministero dello Sviluppo Economico", ha dichiarato il presidente di Ance Lombardia, Luigi Colombo. Tuttavia, ha aggiunto Colombo, "al nostro comparto, si impone un cambio di passo: le aziende dovranno necessariamente ripensare al loro modo di porsi sul mercato, puntando sulle alleanze orizzontali e verticali all'interno della filiera per raggiungere una dimensione adeguata per competere". In conclusione "ci attendono almeno altri due anni di stagnazione, ma la ripresa è vicina e dal 2014 contiamo nella partenza del nuovo ciclo immobiliare", ha dichiarato il presidente di Ance Lombardia. (Segue)