

IMMOBILIARE L'INVESTIMENTO MIGLIORE È IL CAPOLUOGO LOMBARDO GRAZIE AI GRANDI LAVORI CITTADINI

Buoni affari in mostra aspettando il 2015

La flessione del mercato immobiliare residenziale colpisce soprattutto le abitazioni di fascia bassa, usate e da ristrutturare, a un prezzo di vendita fra i 150-250 mila euro delle zone periferiche e semicentrali. E nei comuni della cintura milanese, dove la domanda è calata in media del 15%. In generale, scendono i volumi di compravendite in tutte le province lombarde, con nette flessioni per Cremona, Mantova, Pavia e Lodi (fra il 12% e il 16%). Sono dati riportati dal responsabile ufficio studi di Ubh, Alessandro Ghisolfi, secondo cui il nuovo, al momento, rimane con i prezzi fissi dell'anno scorso, e alcuni operatori stanno pensando di abbassare almeno del 5-10% i valori per accelerare le vendite. Momento favorevole, dunque, per chi compra. «Mai come oggi si possono concludere ottimi affari proponendosi in contro-offerta», consiglia Santino Taverna, presidente della Fimaa Lombardia (la maggiore federazione di agenti immobiliari). Langue anche il comparto commerciale. Il terziario segna una caduta del 12%, soprattutto a Milano, mentre in provincia le compravendite di uffici sono scese del 7%; altrove le contrazioni sono del 9-11%. Nei negozi al dettaglio la domanda è debole e i locali in vendita non riescono a essere riacquistati prima di sette mesi, solo nelle vie più commerciali dei centri storici, affitti e vendite si concludono in minor tempo: 3-4 mesi al massimo. Per Emanuele Barbera, presidente del gruppo Sarpi, «le previsioni dal 2009 al 2011 saranno di graduale discesa dei prezzi, con riduzioni maggiori per i prodotti già cari o di fascia media, o ubicati in hinterland, dove l'offerta è maggiore. Sino al 2015 i valori si assesteranno, e con l'Expo 2015 potremmo intravedere un leggero rialzo». L'Associazione nazionale delle società immobiliari è meno pessimista, certa «di una lieve ripresa generale dal secondo semestre del 2009». Dato lo scenario poco incoraggiante dove converrà investire nei prossimi 12 mesi? «A Milano, di sicuro, per l'aumento di verde previsto, gli interventi di riqualificazione, il potenziamento delle metropolitane e l'Expo», suggerisce Guido Lodigiani, direttore dell'ufficio studi Gabetti. «Oppure a Brescia perché è un gran cantiere, e migliorerà notevolmente dal punto di vista urbanistico; Pavia per le locazioni studentesche, sempre

importanti. Como e Varese potrebbero, inoltre, intercettare una parte di domanda di investitori per l'Expo, nelle zone in uscita dall'autostrada». La richiesta di appartamenti in zone centrali delle città, e quella d'immobili di pregio, anche in ambito turistico, non conosce però battute d'arresto. Lo conferma la partnership siglata di recente fra **Windows on Europe**, holding immobiliare-ricettiva che controlla sia le attività che fanno capo ad Haldid (società leader in Italia e in Europa nell'affitto di appartamenti gestiti per manager e turisti fondata da Pietro Martani) sia le attività immobiliari di Leonardo Ferragamo, e il gruppo Sist dell'omonima famiglia, da decenni attiva nel settore immobiliare sul Lago Maggiore. Un esempio è l'importante complesso immobiliare Golfo Gabella lake-resort di Maccagno. Edificato dal gruppo Sist, sorge sulla sponda lombarda del lago, a un'ora di auto da Milano, fronte lago (posizione rara sui laghi italiani) sempre più meta top delle richieste da parte di turisti e investitori stranieri, al pari di Toscana, Venezia e Sardegna. Il costo di un appartamento varia dai 300 mila euro per un bilocale a oltre 1 milione per gli attici. Gli affitti vanno dai 1.200 euro (bilocale) ai 5 mila (attico) la settimana.

Alessandro Luongo

Anche le province di Como e Varese intercetteranno parte della domanda per l'evento



Santino Taverna



Uno degli appartamenti in vendita al Golfo Gabella lake-resort