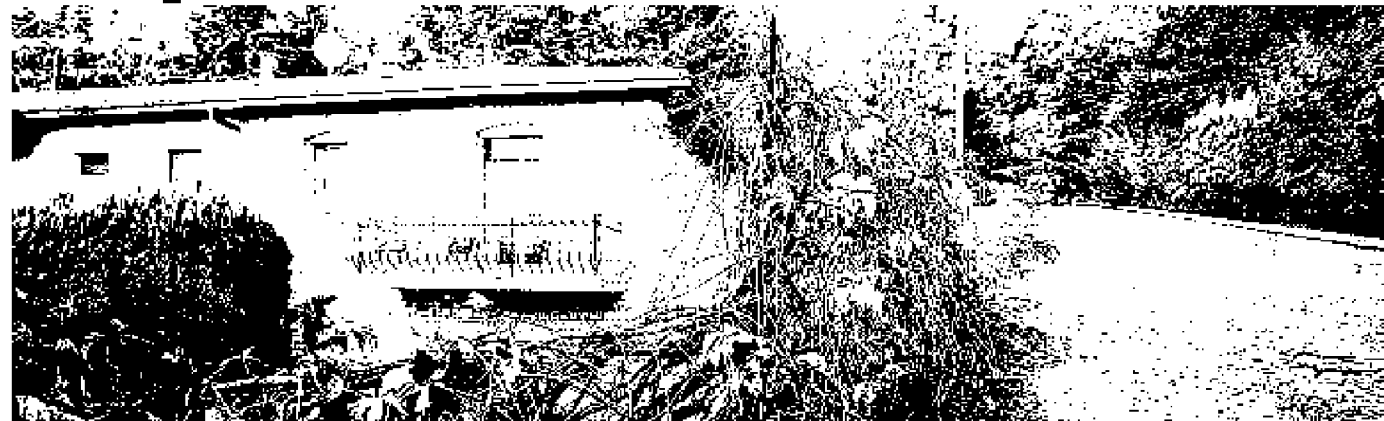


L'indagine. Tiene solo il settore industriale: a Bergamo il prezzo è di 900 euro al metro quadro

La crisi frena il costo delle case nei prossimi anni un calo del 4%



► Una casa: crolla il settore immobiliare

◉ Dal 2007 al 2011 ci sarà una deflazione in quasi tutti capoluoghi della Lombardia

■ La crisi frena il mercato immobiliare e a Bergamo nei prossimi quattro anni ci sarà un calo dei prezzi del 3,9%. Dal 2007 al 2011 le case subiranno un aumento solo a Como (1,7%), Bergamo (+0,9%) e Pavia (1,7%). Tiene invece il segmento industriale.

A Varese con 950 euro al metro quadro si registra il prezzo più alto per un capannone industriale ben localizzato, il doppio di Cremona (400 Euro/mq). A Cremona e Como il rendimento annuo più elevato: rispettivamente 8,8% e 8,6%. A Brescia e Bergamo il prezzo è di 900 euro al metro quadro. Per affittare un capannone a Brescia si paga un canone di 70 euro/mq, a Sondrio ne servono 34 euro/mq. Rendimenti annui più elevati a Cremona e a Como, rispettivamente 8,8% e 8,6%. Il dato del rendimento dei capannoni in Brianza (5,9%) esprime la più elevata propensione all'acquisto da parte delle imprese in questi territori. I dati emergono dalla "Prima rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Monza e Brianza", promossa dalla Camera di commercio di Monza e Brianza in collaborazione con Fimaa

Milano e **Borsa Immobiliare**. Dal 2007 al 2011 la variazione dei prezzi deflazionati degli appartamenti recenti registrerà un segno negativo in tutti capoluoghi lombardi ad eccezione di Como (1,7%), Bergamo (+0,9%) e Pavia (1,7%). Si stimano riduzioni maggiori dei prezzi nei capoluoghi che tra il 2002-2006 erano cresciuti maggiormente.

«Attualmente - spiega Mauro Danielli, membro di giunta della Camera di commercio di Monza e Brianza - siamo in presenza di una correzione dei prezzi verso il basso affiancata da una riduzione dei volumi transati, appesantita dalla crisi finanziaria internazionale. Tuttavia, proprio la contrazione dei prezzi può generare molte opportunità di investimento. Il mercato immobiliare attrae rispetto ad altri tipi di investimento perché permette a medio termine di proteggere il capitale e di avere un ritorno in termini di interesse fortemente competitivo». Insomma, chi può dovrebbe investire: «In questa fase - continua Danielli - i tassi stanno scendendo e i rendimenti degli investimenti immobiliari sono in crescita. Le banche inizieranno ad allentare la stretta creditizia. La ripartenza del mercato è legata infatti ad un sistema creditizio che riprenda a funzionare. I dati del segmento industriale confermano la doppia valenza del

territorio lombardo, caratterizzato dalla qualità di vita garantita dal verde e da un sistema produttivo capillare e molto ramificato».

Una rilevazione importante per per gli operatori, ma precisa Giulio Carpinelli, consigliere Fimaa Milano e coordinatore per la "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Monza e Brianza" «anche per i consumatori e i fruitori del prodotto immobiliare». Le riduzioni dei prezzi degli immobili a Brescia, Varese e in Monza e Brianza rispetto ad altre città capoluogo è dovuta alla struttura produttiva industriale che per prima ha subito le negative influenze della situazione internazionale. «Ma proprio per questa reattività sarà in grado di riprendere per prima una dinamica espansiva» conclude Stefano Stanzani, responsabile Ufficio Studi Fimaa Milano e ricercatore per la Camera di commercio di Monza e Brianza. ■

La chiave

1 70 euro al metro per il capannone

■ I dati della rilevazione variano molto a seconda delle caratteristiche della città presa in esame dall'indagine. Per affittare un capannone a Brescia, per esempio, si paga un canone di 70 euro/mq. a

Sondrio ne servono 34 euro/mq.

2 Controtendenza per Bergamo

■ Dal 2007 al 2011 la variazione dei prezzi deflazionati degli appartamenti recenti registrerà un segno negativo in tutti capoluoghi lombardi ad eccezione di Como (1,7%), Bergamo (+0,9%) e Pavia (1,7%).

3 Conviene investire

■ «Il mercato immobiliare attrae rispetto ad altri tipi di investimento perché permette a medio termine di proteggere il capitale e di avere un ritorno in termini di interesse fortemente competitivo», spiegano gli esperti del settore.

