

L'INDAGINE

Uno straniero su cinque
vive in una casa di proprietà

Antonio Ruzzo a pagina 4



il reportage

In Lombardia cresce il numero di immigrati proprietari

Uno straniero su cinque vive in casa di proprietà

E l'unico sussulto di un settore fermo. Nessuna scossa neppure da Expo

Antonio Ruzzo

■ Qualcosa nel mercato immobiliare si muove ma non per merito di Expo. Il mattone in Lombardia non vive un periodo d'oro e i pochi contratti d'acquisto che si compiono molto spesso non parlano italiano. Va così. Tra compravendite a singhiozzo e prezzi in diminuzione c'è il residenziale «parallelo» degli stranieri residenti in regione che influisce su numeri e statistiche. Secondo l'osservatorio regionale per l'integrazione e la multiethnicità, in Lombardia uno straniero su cinque è proprietario della casa in cui vive, da solo o con la famiglia. Per oltre la metà la soluzione immobiliare è invece l'affitto. A Milano città è proprietario dell'immobile in cui vive uno straniero su cinque.

«I dati che abbiamo monitorato scattano la fotografia attuale che è dovuta principalmente agli anni precisi; oggi la congiuntura economica ha infatti colpito anche il mercato degli immigrati in regola e con un lavoro sicuro che in passato avevano contribuito alla dinamicità delle compravendite» spiega Mauro Danielli, presidente dell'Osservatorio del territorio e dell'immobiliare della [Camera di commercio di Monza e Brianza](#).

«Il rilancio di questo mercato, per cui l'acquisto nella maggioranza dei casi si indirizza verso il patrimonio già esistente, può consentire di far muovere le compravendite del prodotto nuovo, rendendo più rapidi - conclude - i tempi di vendita dell'usato». Così in un mercato della casa che fatica a dare segni di risveglio qualche lieve segnale sembra arrivare da chi non ti aspetti. Dagli stranieri che vivono da soli o con famiglie e che sono un relata integrata in casa di proprietà, passati dal 66% del 2006 al 77,5 del 2013. Un piccolo contributo alle compravendite che si rivolge al mercato dell'esistente e non del nuovo ma che dà un sussulto a una situazione di stallo che non ha avuto scossoni neppure quell'effetto auspicato dall'Expo che si aspettava per cercare di porre un freno alla caduta libera del mattone.

Contrariamente a ogni previsione in-



fatti, secondo la 47esima rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e provincia sul primo semestre 2015» realizzata dalla Camera di Commercio di Milano, in collaborazione con gli agenti rilevatori Fimaa Milano, Monza e Brianza, i prezzi delle abitazioni nel primo semestre del 2015 hanno registrato un calo del 2,2% con una leggera variazione a seconda della tipologia. Sono scesi del 2,2% gli appartamenti nuovi a punto (classe energetica A e B, per un prezzo medio di 4.831 euro/mq), del 2,3% quelli recenti, ristrutturati, d'epoca e di pregio, e del 2,2% gli appartamenti più vecchi o da ristrutturare. Si stima che in totale siano 30 mila le unità abitative in vendita attualmente nel capoluogo lombardo. Altro elemento che lascia perplessi è il calo del valore delle case nel centro storico (-2%), con una lieve flessione all'interno della Cerchia dei Bastioni, ovvero Area C (0,5%). Entrando nello specifico negli ultimi cinque anni le zone che hanno perso di più all'ombra della Madonnina, sono state nel centro storico Brera e Missori-Santa Sofia (-6,6%), Venezia - Monforte per la Cerchia dei Bastioni (-7,9%) e Gallaratese e Trenno in periferia con addirittura il -28%. Ad andare male, però non è solo il residenziale: i negozi in particolare hanno perso in un anno lo 0,9%, l'1,8% gli uffici, il 2,1% i centri direzionali. In difficoltà anche i box, merce rara in città, che hanno visto calare il loro valore del 2,2% nell'ultimo anno. Così se aumenta il volume delle compravendite (+5% rispetto al 2014) si allungano di molto i tempi perché le trattative per il nuovo oggi sono molto più complesse rispetto a qualche anno fa e perché la gente è molto informata ed attenta a spendere. Così il tempo medio di vendita per un appartamento di nuova edificazione varia quindi tra i 6 e gli 8 mesi. Diversa la situazione per la vendita di un appartamento usato perché c'è una maggiore propensione di chi vende e cedere sul prezzo, anche di molto. Per un appartamento acquistato recentemente e rimesso in vendita si rischia di perdere anche il 25-30%

LA SITUAZIONE IN LOMBARDIA

L'EGO

Valori in percentuale

