

il Cittadino

Lodigiano & dintorni

AD AVERE LA PEGGIO È IL CAPOLUOGO, CHE NON RIESCE A TRAINARE IL SETTORE: DAL 2009 GLI AFFARI SONO CALATI DELL'8,3 PER CENTO

Immobiliare, continua il "grande freddo"

Compravendite a picco, in cinque anni sono oltre 2mila in meno

■ Una curva che scivola sempre più giù. E questo il ritratto del mercato immobiliare del Lodigiano, sul quale ormai da anni aleggia il "grande freddo". Basti pensare che dal 2006 al 2010 le compravendite sono passate da 5.044 a 2.879, una caduta verticale che oltre tutto non sembra avere nessuna intenzione di fermarsi.

I numeri, infatti, peggiorano anche con il passaggio dal 2009 al 2010, le trattative sono diminuite da 2.944 a 2.879, segnalando un -2,2 per cento in tutta la provincia. Certo, la crisi sembra essere più clemente rispetto al passato, quando il settore era arrivato a perdere anche il 27,1 per cento o il 14,5 per cento - rispettivamente nel 2008 e nel 2009 -, ma la vera ripresa non è ancora a portata di mano.

Ad avere la peggio è la città del Barbarossa, dove il calo delle compravendite ha toccato la soglia del -8,3 per cento, l'anno scorso gli immobili che hanno trovato un padrone sono stati 504, contro i 550 dell'anno precedente. Si tratta di una tendenza tutta lodigiana, perché nel resto della Lombardia sono proprio i capoluoghi a trainare l'immobiliare. In città la situazione è evidente, ci sono abitazioni nuove di zecca che da anni non hanno un proprietario.

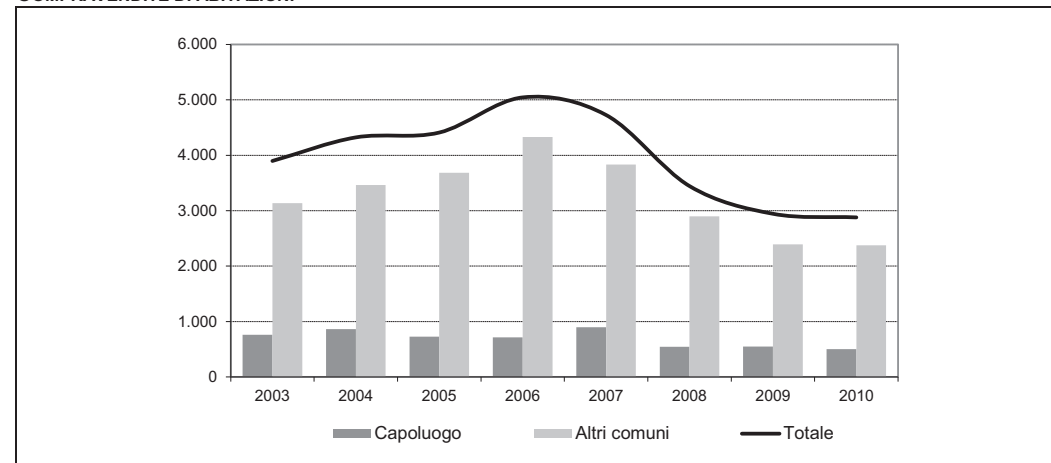
I dati fanno parte di una ricerca molto dettagliata realizzata da Ance Lombardia e Cresme, uno studio intitolato "Il mercato immobiliare in Lombardia 2011" e presentato ieri in occasione dell'Eire, la fiera Expo Italia Real Estate. La fotografia scattata dagli esperti evidenzia un 2010 ancora negativo per tutta la regione.

Il mercato "made in Lodi" è composto da 164.400 unità immobiliari. A fare la parte del leone sono naturalmente le abitazioni, 99.300 in tutto, seguite da box e posti auto, pari a 41mila. Ci sono poi i magazzini, le cantine e le soffitte, che ammontano a 11.700, a cui si aggiungono 2.100 uffici, 8.100 locali commerciali, 2.200 produttivi. Anche il valore di questo patrimonio in cemento è in discesa:

IL CROLLO DELLE COMPRVENDITE IMMOBILIARI NEL LODIGIANO

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Capoluogo	762	861	727	715	896	545	550	504
Resto della provincia	3.135	3.461	3.683	4.329	3.831	2.899	2.395	2.375
Provincia di Lodi	3.897	4.323	4.410	5.044	4.727	3.444	2.944	2.879

COMPRVENDITE DI ABITAZIONI



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

CURIOSITÀ

Box e posti auto sono sempre al palo, in difficoltà anche uffici e capannoni

■ Non c'è pace nemmeno per box e posti auto. In provincia le compravendite sono calate del 3,2 per cento, passando da 2.655 a 2.571, ancora una volta, però, è il capoluogo a dover affrontare la crisi peggiore. Nella città del Barbarossa, infatti, le transazioni hanno visto un -16,9 per cento, sono infatti scese da 544 a 453. Al di là del mercato relativo alle compravendite, se si dà un'occhiata ai dati delle cosiddette transazioni "non residenziali", si nota un crollo del 15 per cento per cento degli affari, peggiore rispetto a quello registrato nel 2009, pari al 9,4 per cento. Brutte notizie per il capoluogo, che raggiunge quota -31 per cento. Nella giornata di ieri è stato presentato a Milano il rapporto di Ance Lombardia e Cresme sul mercato immobiliare. In generale, per quanto riguarda la regione, il 2010 si è chiuso ancora in modo negativo (-5,9 per cento): dal 2006 il giro d'affari del settore si è ridotto di circa 44 punti percentuali, che corrispondono a una perdita di 17,3 miliardi di euro di fatturato. L'anno scorso, inoltre, erano in calo di nuovo sia gli investimenti nel comparto residenziale (-4,4 per cento) che quelli nel terziario-produttivo (-11,5 per cento). Si rileva però una tendenza alla stabilizzazione, accompagnata da primi segnali di ripresa, soprattutto sul fronte delle abitazioni nei capoluoghi di provincia. Quest'anno, anche nel Lodigiano, gli agenti immobiliari sono tornati a sperare.



Secondo lo studio Ance Lombardia e Cresme, in provincia dal 2006 al 2010 le compravendite sono passate da 5.044 a 2.879

il mercato delle case vale infatti 260 milioni di euro, il 14,2 per cento in meno rispetto al 2009, una cifra che nel caso di tutte le altre costruzioni si ferma a 60 milioni di euro, il 12,9 per cento in meno rispetto al 2009. Complessivamente, si tratta di uno "stock" da 320 milioni di euro, un valore che ha registrato nel giro di un anno una flessione del 14 per cento. La ricerca di Ance Lombardia e Cresme prende in considerazione

anche il mercato del credito. Il volume delle erogazioni concesse per poter comprare casa sono salite del 10,5 per cento, per un totale di 290 milioni di euro, lo stesso non si può dire per le erogazioni destinate agli investimenti: la somma è calata del 10,3 per cento, per un totale di 111 milioni di euro. Del resto anche l'edilizia non dà segni di risveglio, lo dicono tutti i professionisti del settore.

Greta Boni

NELLA RICERCA FIRMATA TECNOGASA IL CAPOLUOGO SI TROVA NELLA "TOP TEN"

E oggi per "piazzare" una casa ci vogliono in media otto mesi

■ Più di sette mesi per concludere un affare e piazzare il tanto agognato immobile. A Lodi gli agenti immobiliari devono aspettare almeno 247 giorni per vendere una casa, una "performance" che fa conquistare alla città il decimo posto della classifica nazionale.

Per il mercato immobiliare sono tempi duri, nonostante gli spiragli che si intravedono qua e là. Soprattutto nel capoluogo si notano ancora moltissime abitazioni con la scritta "vendesi", in attesa ormai da anni di trovare un proprietario. La crisi, del resto, non sembra voler allentare la presa, anche nel settore dell'edilizia dove i professionisti allargano le braccia: «Qui non si muove nulla», è il commento che si sente ripetere negli ultimi anni. I numeri sui tempi di attesa del settore arrivano dall'ufficio studi Tecnocasa, che ha preso in esame



È sempre più difficile concludere in tempi brevi le compravendite

l'andamento delle vendite degli immobili durante il periodo che va da gennaio a maggio 2011. Sono state prese in considerazione le grandi città, i rispettivi hinterland e i capoluoghi di provincia. «Gli ultimi dati - fanno sapere dall'ufficio studi - rivelano che nelle grandi città le tempistiche di vendita si attestano intorno a 173 giorni, contro i 168 giorni registrati a gennaio 2011. I tempi di vendita nei capoluoghi di provin-

cia hanno una media di 198 giorni, contro i 201 di gennaio 2011 e, infine, i comuni dell'hinterland delle grandi città che hanno fatto registrare 214 giorni contro i 206 di gennaio 2011».

Più in generale, quindi, gli operatori dei centri più grandi e delle periferie sono costretti ad armarsi di pazienza e aspettare il momento buono, mentre nelle realtà metropolitane, grazie ad un maggior dinamismo del mercato, le compravendite si mettono a segno più facilmente. A dominare la classifica di Tecnocasa, con una maglia nera, è Venezia, dove sono necessari in media 298 giorni per concludere una trattativa. Nella "top 10", oltre a Lodi, ci sono anche altri capoluoghi lombardi, come Lecco, che raggiunge 275 giorni, e Como, con 250.

Gr. Bo.

NEGLI UFFICI LA SITUAZIONE TORNA LENTAMENTE ALLA NORMALITÀ ANCHE SE CI SONO ANCORA DISAGI

Poste, il peggio sembra passato

■ Situazioni sotto controllo? Quasi. Per Poste Italiane, nel Lodigiano, l'orizzonte sembra essere migliore che altrove. Dopo cinque giorni di autentica passione per il servizio, paralizzato per un guasto al sistema informatico centrale, il cervellone targato Ibm che tiene sotto scacco tutto il sistema operativo, le code hanno iniziato ad "asciugarsi" nella città del Barbarossa. E gli utenti iniziano a tirare un sospiro di sollievo. Ieri mattina, nella filiale di via Volturmo, in pieno centro storico, la coda scorreva con regolarità, così come in via Fascetti, entrambe piuttosto affollate anche per le operazioni rimaste in sospeso nei giorni scorsi, così come gli altri sportelli del territorio provinciale. Abbassata però la media di attesa per ciascun utente, che si è trovato bigliettino alla mano, ad affrontare gli sportelli, spesso con lo sguardo piuttosto preoccupato. Nella filiale di via Fascetti, ad esempio, poco dopo le 16 del pomeriggio, era possibile arrivare al tanto sospirato sportello avendo davanti "solo" venti persone. Pochissime rispetto al centinaio dei giorni scorsi, spesso che non riuscivano neppure ad essere servite. Poste Italiane, che ha riconosciuto i disagi, oggi incontrerà le associazioni dei consumatori per stabilire eventuali forme di risarcimento danni per chi ha subito conseguenze dalla catena di ritardi e disservizi che tortura i milioni di utenti di Poste dallo scorso

primo giugno. «Stiamo migliorando, ma non siamo ancora definitivamente tornati alla normalità - spiega Benedetto Matteucci, segretario provinciale del sindacato Slc Cgil - a Casalpusterleno, per esempio, abbiamo lavorato con regolarità per tutta la mattina e siamo riusciti a smaltire molti dei servizi in arretrato». Il servizio però è andato nuovamente in tilt intorno alle 13.30 e per poco meno di due ore ha nuovamente paralizzato l'attività di tutta la filiale. Il messaggio è arrivato dal server centrale e ha costretto i dipendenti a mettere in "stan-by" l'attività. «Per la situazione di emergenza che sta attraversando tutto il sistema - argomenta ancora Matteucci - sono stati raggiunti degli accordi che prevedono forme di lavoro straordinario dei dipendenti. C'è un impegno corale per cercare di ridurre al minimo i disagi. I dipendenti cercano di rimanere in ufficio più a lungo possibile per chiudere la giornata contabile e se non è possibile farlo arrivano prima del solito il giorno dopo e non ritardare così l'inizio della nuova giornata lavorativa». E gli utenti? «Sembrano aver capito che questa situazione non dipende dagli operatori - chiude Matteucci - chi ha tempo aspetta con pazienza il proprio turno e chi non ce l'ha, ritorna in un altro momento».

Rossella Mungliello



La coda dei giorni scorsi nell'ufficio di via Cavour: adesso la situazione sta tornando alla normalità