

Immobiliare. In Lombardia solo il 40,6% delle richieste riguarderà il libero mercato della compravendita

Social housing, domanda boom

Studio Cresme-Ance sull'evoluzione del mercato fino al 2019

Giorgio Santilli
MILANO

Dei 935mila alloggi che saranno richiesti dal mercato immobiliare lombardo nel decennio 2010-2019, solo 379mila (pari al 40,6%) nasceranno dalla domanda di famiglie che possono avere accesso al libero mercato della compravendita, mentre nella fascia bassa 162mila famiglie (17,2%) potranno permettersi solo un alloggio di edilizia sociale. Le altre 393mila famiglie (42,1%) ingrosseranno la fascia media di chi - soprattutto giovani coppie, un numero crescente di immigrati con lavoro e ceti medi impoveriti - non potrà permettersi una casa in proprietà e dovrà andare in affitto, guardando con particolare attenzione al social housing e ai programmi di edilizia agevolata a canone calmierato.

Le previsioni sono contenute nello studio sul mercato immobiliare in Lombardia, realizzato dal Cresme per conto di Ance Lombardia e presentato all'Eire. Le stime Cresme evidenziano sul lato dell'offerta che 529 mila abitazioni saranno fornite al mercato dalla scomparsa delle persone anziane occupanti, riducendo così la previsione del fabbisogno netto per il decennio a 406mila abitazioni circa. Il Cresme evidenzia

anche il perdurare delle difficoltà sul mercato abitativo nel 2011 dopo un arretramento del 25% tra 2007 e 2010: per quest'anno leggeri segni di ripresa, più nei capoluoghi che in provincia, con una forte competizione territoriale che privilegia Milano, Brescia, Mantova e Sondrio, mentre dovrebbe accelerare la trasformazione strutturale verso un mercato molto più polarizzato in una fascia alta di elevata qualità e una fascia bassa

LO SVILUPPO.

Dopo il calo 2007-2010, in Regione solo lievi segni di ripresa nel corso dell'anno mentre resta al palo il settore non residenziale

di carattere sociale.

Gli operatori della trasformazione immobiliare intervenuti alla discussione delle previsioni - Claudio Artusi (Citylife), Manfredi Catella (Hines), Cesare Ferrero (Bnp Paribas), Alessandro Pasquarelli (Euromilano) e Giampiero Schiavo (Castello Sgr) - confermano che gli spiragli di ripresa riguardano oggi solo un'offerta di buona qualità, attenta al progetto, al risparmio energetico e ai valori

ambientali. Nessun segno di ripresa, invece, sul mercato non residenziale. Luigi Colombo, presidente di Ance Lombardia, ha posto il tema di una politica nazionale per la riqualificazione urbana. Bene gli incentivi per la demolizione e ricostruzione del decreto legge per lo sviluppo, ma è necessario anche un bonus investimenti finanziato dai fondi Fas. Il mondo Ance e il settore dell'edilizia non hanno affatto digerito che nel decreto legge ancora una volta fondi che dovrebbero essere destinati agli investimenti territoriali sono invece indirizzati ad altre finalità, come quella del finanziamento del credito di imposta per l'occupazione. Colombo chiede anche l'estensione obbligatoria del Durc a tutta l'attività di manutenzione straordinaria. Infine, il rapporto tra imprese di costruzione e committenti immobiliari, che lamentano un eccesso di frammentazione. «Sappiamo che noi dobbiamo lavorare molto - dice Colombo - anche in termini di alleanze verticali e orizzontali, ma chiediamo alla committenza di adottare modalità di selezione delle imprese che premi le realtà più solide, privilegiando il criterio del miglior prezzo su quello del minor prezzo».

© RIPRODUZIONE RISERVATA