

Case, prezzi in discesa anche del 10%

Nuovo e usato verso il ribasso per sbloccare il mercato della compravendita condizionato dalle aste giudiziarie

di Denis Artioli

► VIGEVANO

Scendono i prezzi delle case, a Vigevano e in Lomellina, trainati verso il basso dalla crisi e dalla tassazione sugli immobili. «E per quest'anno - spiega Francesco Caputo, agente affiliato a Professione Casa che opera in città e in Lomellina - è previsto un ulteriore calo tra il 5 e il 10% del valore delle abitazioni, sia usate sia nuove. Era inevitabile, altrimenti il mercato immobiliare sarebbe rimasto paralizzato».

Per chi ha soldi e può comprare, spiegano gli esperti del settore, questo è il momento migliore. «Con l'arrivo dell'euro - sottolinea Caputo - i prezzi e il valore delle case erano quasi raddoppiati improvvisamente, da un giorno all'altro». Così come è successo un po' per tutto, nel commercio. «Fino a quando non è arrivata la crisi economica si è venduto bene - sottolinea Caputo - ma il mercato, ultimamente, è stato fortemente compromesso dalle aste giudiziarie, da immobili venduti dopo i fallimenti a prezzi decisamente molto bassi: ovviamente vanno valutati i contesti e le condizioni. All'asta c'è chi ha comprato a prezzi bassi al quarto piano senza ascensore o nelle vecchie case di ringhiera del centro storico di Vigevano».

In ogni caso, l'abbassamento dei prezzi sta suscitando l'interesse di possibili acquirenti. «Nel frattempo - dice Caputo - è aumentata la richiesta con la formula degli affitti a riscatto, con il pagamento del canone di locazione per 2-3 anni che diventa anticipo del pagamento dell'abitazione: se chi ha affittato decide di comprare, integra l'80% del mutuo alla banca, perché il 20% in sostanza è stato anticipato. Se, invece, decide di non comprare, deve cercare un'altra abitazione. E' una formula che soddisfa anche i proprietari che vogliono vendere gli immobili: per il periodo concordato, comunque, percepiscono i soldi dell'affitto. Se l'accordo va a buon fine, vendono la casa, altrimenti la riaffittano». Una formula che piace anche alle giovani coppie che non hanno un lavoro sicuro, in un

periodo di crisi economica, perché nell'arco di due o tre anni la situazione lavorativa, almeno per uno dei due, può stabilizzarsi, spiega Caputo.

C'è anche chi fa parte di un'altra generazione, ha stipulato un mutuo che, per varie ragioni, non riesce più a sostenere, e vende la casa per andare ad abitare in affitto: «In questi casi si attua la formula del "saldo a stralcio" - dice l'agente immobiliare - In alcuni casi, cioè, la banca è disposta a scontare al nuovo acquirente le rate del mutuo non pagate da parte dai precedenti proprietari». I nuovi proprietari, in sostanza, prendono la casa in saldo.

Giuseppe Garlasché, titolare dell'agenzia immobiliare Gabetti di via Roma a Vigevano e di Cassolnovo, dice: «Con le compravendite siamo purtroppo ancora in un momento piuttosto fermo, mentre con le locazioni si lavora. Sicuramente i prezzi delle case si sono abbassati molto rispetto a qualche anno fa e sul mercato si trovano in vendita immobili, anche validi, a prezzi accessibili. Per chi ha la possibilità di comprare è il momento buono e, nella seconda parte del 2013, abbiamo visto anche una maggiore apertura delle banche rispetto alla concessione di mutui». Ci sono caute speranze, quindi, che il mercato si sblocchi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

■ Borsino immobiliare 2013

5/10% meno nel 2014 - Dati di Professione Casa

PREZZI AL MQ. IN EURO	NUOVA COSTRUZIONE		RISTR. (max 9 anni)		DISCRETO (max 20 anni)		USATO (max 40 anni)		TERRENI EDIF. RESID. al mq.
	Periferia	Centro	Periferia	Centro	Periferia	Centro	Periferia	Centro	
VIGEVANO	1.500	1.800	1.200	1.400	900	1.000	700	900	Da 80 a 120
CILAVEGNA	1.200	1.200	1.000	1.100	750	850	600	700	Da 50 a 60
CASSOLNOVO	1.250	1.250	1000	1.100	800	900	700	750	Da 50 a 60
MORTARA	1.300	1.500	1.300	1.400	900	1.100	700	900	Da 90 a 125
SAN GIORGIO	1.200		900		700		600		Da 50
ROBBIO	1.200		1.000		800		700		Da 60 a 70
SANT'ANGELO	1.100		800		700		600		Da 50
MEDE	1.300		1.000		800		700		Da 60 a 70
ABBIATEGRASSO	2.200	2.500	2.100	2.300	1.800	2.000	1.500	1.600	Da 150 a 180