

CREDITO Bene anche le ristrutturazioni: la conferma dalle banche del territorio, anche se con alcuni distinguo

Pesa l'invenduto, ma il mercato dei mutui casa torna a crescere

In aumento erogazioni e importi, le scelte dei lodigiani si orientano sul tasso fisso con durata massima di vent'anni

di **Lorenzo Rinaldi**

La ripresa delle compravendite c'è, sebbene timida e alimentata soprattutto da immobili nuovi e di alto livello. Ma dopo anni di profonda crisi il fatto che il mercato lodigiano del "mattoncino" abbia finalmente davanti il segno "più" è visto dagli operatori bancari del territorio come la conferma che probabilmente il peggio è passato.

Dalla Banca Popolare di Lodi (gruppo Banco Bpm) - Area Lodi - segnalano ad esempio che «la dinamica dei mutui ipotecari mostra, rispetto al novembre dello scorso anno, una crescita significativa della nuova produzione: sia come numero di erogazioni, cresciute del 19 per cento, sia come importo totale, che mostra un incremento del 23 per cento». La dinamica dei tassi

orienta le scelte dei lodigiani sul mutuo a tasso fisso (scelto dal 55 per cento dei clienti Bpl che hanno acceso un nuovo mutuo), quanto alla tipologia, il 74 per cento dei nuovi mutui è stato erogato per l'acquisto o la ristrutturazione.

Infine, segnalano da via Polenghi Lombardo, «il 60 per cento dei nuovi mutui è pari o inferiore ai vent'anni».

Fabrizio Periti, direttore generale della Banca di credito cooperativo Laudense, avverte che «il mercato è profondamente cambiato, oggi è molto più selettivo e non c'è più spazio per gli improvvisati». A crescere è dunque l'immobiliare residenziale di alto livello: ville e appartamenti in classe energetica elevata, con dotazioni tecnologiche all'avanguardia. Rimane per contro una grossa mole di invenduto fra gli immobili costruiti anche in anni recenti, ma con classi energetiche intermedie. Una soluzione, in questo caso, può essere quella di abbinare l'acquisto a un intervento di riqualificazione energetica, in modo da beneficiare degli incentivi.



Comprare casa è più facile anche per la maggior disponibilità delle banche



I segnali positivi arrivano soprattutto dal residenziale di alta gamma ed elevata classe energetica

Periti avverte poi che stanno evolvendosi in maniera marcata le modalità di vendita: non si vende più soltanto la casa, ma un'idea di casa. Risulta vincente dunque abbinare alla mera transazione immobiliare una squadra di professionisti in grado di seguire da vicino gli acquirenti in tutti i passaggi, compresi eventuali interventi edili e l'arreda-

mento dei locali.

«La ripresa c'è ma, per quanto qualche iniziativa residenziale si stia affacciando, rimane tiepida - afferma Oliviero Sabato, direttore generale della Banca di credito cooperativo Centropadana - . Il mercato lodigiano sconta ancora un eccesso di offerta, con tantissimo invenduto e cantieri rimasti a metà a causa della crisi. I segnali positivi arrivano invece dal residenziale di alta gamma».

Panorama differente invece sul fronte dell'immobiliare strumentale e delle aziende: «Il quadro è complessivamente statico - dice Sabato - si costruisce solo in alcuni comparti particolari, nel caso del territorio di Centropadana penso al settore logistico nel Piacentino».

La ripresa delle compravendite residenziali e lo strumento della surroga - chiosa Sabato - determinano «un buon flusso di richieste di mutui ipotecari, con prevalenza a tasso fisso».

Anche Ferdinando Marazzina, direttore generale della Banca di credito cooperativo di Borghetto Lodigiano, parla di «evoluzione positiva del mercato dei mutui. «L'aumento degli impieghi 2017 della nostra banca è in gran parte riconducibile ai mutui casa per l'acquisto o la ristrutturazione. Il taglio medio rispetto alla fase pre crisi si è però ridotto (oggi per la Bcc Borghetto varia tra 90 e 150 mila euro, ndr) anche per l'effetto della grande offerta immobiliare alimentata dall'invenduto e dalle aste». Movimenti positivi, infine, anche sul fronte delle imprese. ■

PROFESSIONECASA CODOGNO- ILLUMNIA S.r.l.

Via S.F. Cabrini, 2 - ag.codogno@professionecasa.it - Tel. 0377 435038



SAN FIORANO
82 mq + box + giardino
Proponiamo appartamenti in villa di nuova realizzazione in classe A4. Per ulteriori informazioni contattateci in ufficio.
DA EURO 105.000,00

SAN FIORANO - 135 mq + box + giardino
Proponiamo ville bifamiliari di nuova realizzazione su unico piano o 2 livelli in classe A4. Informazioni in ufficio. **DA EURO 205.000,00**

PROFESSIONECASA CODOGNO- ILLUMNIA S.r.l.

Via S.F. Cabrini, 2 - ag.codogno@professionecasa.it - Tel. 0377 435038



TURANO LODIGIANO
80 mq + box + cantina
Appartamento trilocale di recente realizzazione. Soggiorno, cucina abitabile, 2 camere, ripostiglio, bagno. **EURO 83.000,00**

CASELLE LURANI 85 mq + box
Appartamento trilocale con travi a vista. Soggiorno con cucina a vista, 2 camere, ripostiglio e servizi. **EURO 85.000,00**

PROFESSIONECASA CODOGNO- ILLUMNIA S.r.l.

Via S.F. Cabrini, 2 - ag.codogno@professionecasa.it - Tel. 0377 435038



CODOGNO - 95 mq + cantina
Appartamento 3 locali ristrutturato. Ampio soggiorno, cucina abitabile, 2 camere da letto, doppi servizi. **EURO 110.000,00**

CODOGNO - 100 mq + box + cantina + orto. Appartamento 3 locali recentemente ristrutturato. Soggiorno, cucina abitabile, 2 camere da letto, bagno. **EURO 125.000,00**

PROFESSIONECASA CODOGNO- ILLUMNIA S.r.l.

Via S.F. Cabrini, 2 - ag.codogno@professionecasa.it - Tel. 0377 435038



TURANO LODIGIANO
160 mq + box + cantina + giardino Villa a schiera di testa su 2 livelli, PT soggiorno, cucina abitabile, bagno; P1 3 camere da letto, bagno. **EURO 165.000,00**

FOMBIO 180 mq + box doppio + giardino e portico
Villa a schiera su 2 livelli con finiture di pregio. Pannelli fotovoltaici e riscaldamento a pavimento. **EURO 285.000,00**

PROFESSIONECASA CODOGNO- ILLUMNIA S.r.l.

Via S.F. Cabrini, 2 - ag.codogno@professionecasa.it - Tel. 0377 435038



SECUGNAGO - 98 mq + box + cantina
Appartamento 3 locali al 2° piano. Ampio soggiorno, cucina abitabile, 2 camere da letto, doppi servizi. **EURO 89.000,00**

SOMAGLIA - 128 mq + box + giardino Villa singola da riattare. Veranda, cucina, sala da pranzo, salone, 2 camere da letto, doppi servizi. **EURO 168.000,00**

PROFESSIONECASA CODOGNO- ILLUMNIA S.r.l.

Via S.F. Cabrini, 2 - ag.codogno@professionecasa.it - Tel. 0377 435038



CASTIGLIONE D'ADDA
80 mq + cantina Appartamento trilocale ristrutturato al 1° piano. Soggiorno, cucina abitabile, 2 camere da letto, bagno. **EURO 69.000,00**

ZORLESCO 200 mq + box doppio + giardino e portico
Villa singola anno di costruzione 2015 con piscina riscaldata, su unico piano. Unica nel suo genere. **TRATTATIVA RISERVATA**

Consulenti immobiliari Professionecasa: pronti per ogni incarico!

www.professionecasa.it

professionecasa
FRANCHISING IMMOBILIARE

TREE
REAL ESTATE