

CHIUSO

I profughi della bolla

La stretta dei mutui: a giovani, meno abbienti e stranieri resta solo la periferia

Reportage

CHIARA BERIA DI ARGENTINE
MILANO

I luoghi della crisi
Le agenzie
immobiliari/3

Si chiama Ines, viene dall'Ecuador, lavora in una impresa di pulizie. All'agenzia immobiliare di Mario Frascotti e Sergio Schirò affiliati a Tecnocasa, tre vetrine in zona Lorenteggio, popolosa zona della periferia sud è entrata per chiedere aiuto.

Nei palazzoni dalle pareti sottili da largo dei Gelsomini a piazza Tirana, le famiglie immigrate dal Sud, vera forza lavoro negli anni del miracolo economico, hanno lasciato ormai da tempo i loro bilocali più cucina agli immigrati arrivati a Milano da lontano. Marocco, Sri-Lanka, Ecuador: Ines è una di loro. Salario fisso, il permesso di soggiorno dopo anni di sacrifici e troppe notti passate in un «posto letto» dalle parti di Corsico (100 euro al mese in nero, giusto lo spazio per dormire e per un comodino) Ines aveva fatto il grande passo: per 180 mila euro - 10 mila versati cash, il resto con un mutuo a tasso variabile - aveva comprato da un suo connazionale un bilocale. Era il 2005, un periodo d'oro con i tassi in discesa consigliati da certe finanziarie e le banche che aprivano i rubinetti del credito anche agli extracomunitari.

Tre anni dopo, in questo grigio ottobre della crisi, Ines non riesce più a pagare le rate del mutuo (deve ancora 170 mila euro), come molti extracomunitari, giovani coppie e precari - le fasce più deboli della città - rischia il pignoramento. «Deve vendere il suo bilocale ma è un terzo piano senza ascensore, vale al massimo 160 mila euro. Ma, con la stretta crediti-

zia, il mercato è completamente bloccato», spiega Schirò. Autunno 2008, la forbice si allarga. Dentro ai Bastioni, nella città dei ricchi, il mercato immobiliare regge bene (+3,10%): «Solo i tempi si sono allungati, anche chi ha soldi è più attento», spiega Dario Andenna, amministratore delegato della John Taylor.

Non solo. Il crack della finanza fa girare nuovi soldi. «In ottobre abbiamo ricevuto il 60% in più di chiamate di clienti che vogliono tornare a investire nel mattone», dice Marco Tirelli, specializzato in residenze esclusive (ultima vendita al top: 8,200 milioni di euro per attico e superattico da ristrutturare in zona Magenta) in periferia nonostante il calo dei prezzi la crisi è già arrivata. «Cedesì attività», giù la claire. Qualche negozio - condominio permettendo - è diventato un alloggio; i bottegai in crisi per il crollo dei consumi (meno 10% dal 2007 nei piccoli negozi e nei mercati rionali) vendono ai cinesi che, a colpi di 30-80 mila euro cash, stanno facendo man bassa in città. Per la casa l'emergenza è iniziata ben prima della crisi finanziaria ma che questo crack rischia di farla esplodere. Ogni anno solo il 2% delle 20 mila richieste di famiglie (4 componenti, reddito 40-45 mila euro l'anno) per una casa popolare viene accolta. E ancora. Nonostante l'incremento dell'offerta (+15%) i canoni di locazione sono ancora stabili e, quindi, inaccessibili per tante famiglie che faticano ad arrivare a fine mese.

È l'altra faccia della Milano che sogna il rilancio con l'Expo e dissetta sull'estetica dei nuovi grattacieli firmati da celebri archistar. Zona Buenos Aires, in via Tadino, in uno dei 24 centri del Secit (Sindacato inquilini) aperti in città, ogni giorno si forma una fila di gente in pena. «La crisi sta sconvolgendo non i prezzi degli immobili, ma

i redditi», accusa Leo Spinelli, segretario generale del Secit. In città sono in corso 10.200 procedure di sfratto esecutivo, il 75% per morosità. Non solo. «Tempo fa non capitavano più di 3 l'anno ora stiamo seguendo 250 casi (70% sono extracomunitari) che non riescono più a pagare le rate del mutuo e rischiano l'esproprio». Mutui anche al 110% del valore dell'alloggio, fidejussioni e offerte irrevocabili firmate senza avere le spalle coperte: ma chi ha la responsabilità dei tanti che, a bolla del mattone scoppiata, sono precipitati in un buco nero? Solo di quei «mediatori creditizi» spuntati come funghi negli anni d'oro? Altro risvolto della crisi è la fuga da una città già spopolata (1,256 milioni abitanti come nel 1941) e sempre più vecchia (22,9% gli over 66 anni) delle giovani coppie. «Non abbiamo più famiglie come clienti», lamenta Valerio Tanzella, titolare dell'agenzia Intermediafin, in via Col di Lana.

Tanzella accusa le banche che prima avrebbero spinto alla corsa sfrenata all'acquisto («dal 2001 hanno fatto di tutto per non proporre prodotti a tasso fisso») e a gennaio 2008, con il crollo in Usa dei subprime, hanno serrato i rubinetti. «L'aumento del capitale di partenza necessario per comprare casa ha tagliato fuori dal mercato le famiglie meno abbienti e i giovani. O restano in affitto o vengono scaraventate sempre più lontano, fino ai confini di Pavia o Lodi, dove si trovano ancora prezzi abbordabili», dice Tanzella.

Via le famiglie, largo ai single; cambia il mercato immobiliare, cambia l'identità della metropoli. All'agenzia di Tanzella come in tutta Milano più gli appartamenti sono piccoli (50,60 mq) più sono richiesti. «A tirare il mercato», spiega Tanzella, «sono gli studenti fuoriscuola della Bocconi, dello Iulm, della

Cattolica. Il primo anno d'università i genitori cercano un affitto per i loro figli poi, soprattutto quelli del Sud, li regalano la casa».

Vicino alla Scala per 7 milioni di euro è in vendita un prestigioso appartamento, 370 mq con giardino;

un «ribassista», occhiali neri e valigetta, che ha tentato di comprare con 160 milioni cash su 190 richiesti un bilocale da ristrutturare esce dall'agenzia di Marco Galasso, in viale Tunisia; al Secit c'è un gruppo di vecchietti, pensionati Inps da 800

euro al mese; con i patti in deroga pagavano per 50 mq 3.200 euro l'anno più spese ma l'Immobiliare Trieste ha deciso d'aumentare il canone di 300 euro al mese. Flash da una città dalla miscela esplosiva dove per pochi la casa è un ottimo affare, per troppi un dramma.

LA COLF ECUADORIANA

Ha acquistato un bilocale per 180 mila euro: ma non riesce più a onorare le rate

IL PENSIONATO

Pagava 3200 euro l'anno per 50 mq: ora il canone sale di 300 euro al mese

10.200

Le procedure di sfratto esecutivo a Milano, il 75% sono per morosità

8,2

I milioni di euro versati per acquistare un superattico in zona Magenta

+15%

L'incremento dell'offerta di case in affitto a Milano Ma i canoni non scendono

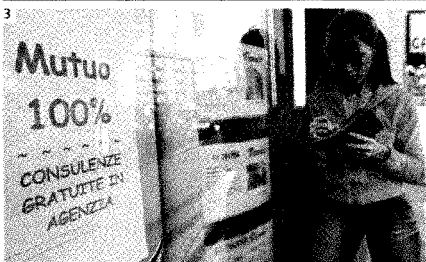
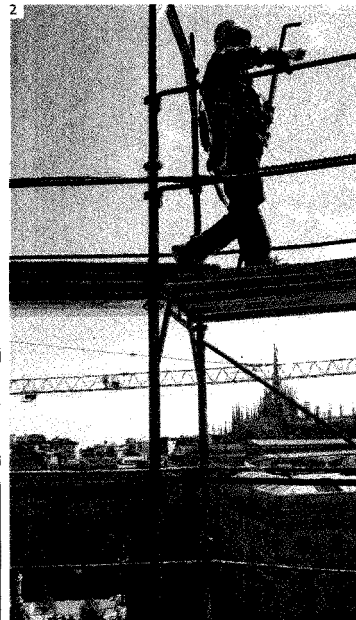
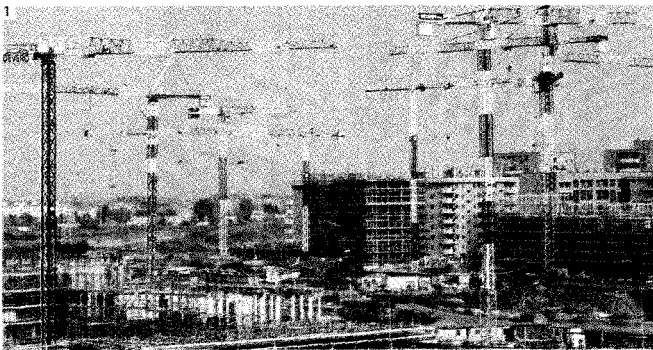
+3,1%

L'incremento del mercato della casa a Milano dentro la cerchia dei Bastioni

2%

La quota di domande accolte su 20.000 richieste per una casa popolare

A Milano, dove la casa è un affare per pochi e un dramma per molti



Il sogno in vetrina

1. A Milano si continua a costruire: il cantiere della nuova zona residenziale di S. Giulia in zona Rogoredo 2. Dentro ai Bastioni, nella città dei ricchi, il mercato immobiliare regge bene (+ 3,10%) 3. Dopo i mutui anche al 110% del valore della casa, la stretta: l'aumento del capitale di partenza necessario per comprare taglia fuori dal mercato i meno abbienti e i giovani.

