

Anno boom per il mattone. Il 5% degli acquisti riguarda gli stranieri. In Leopardi e Solferino registrata la crescita maggiore

Aumenti record per i prezzi delle case

Il costo degli immobili sale del 14 per cento. Calano i valori attorno alla moschea di viale Jenner

Un balzo medio di oltre il 14%, ma ci sono vie che sono salite ben oltre. In un anno a Milano i prezzi delle case nuove o completamente ristrutturate sono aumentati molto, con punte del 33,8% in via Leopardi, del 27,4% in Solferino, del 23,8% in piazza Castello, del 22,7% in Paolo Sarpi, del 22,2% in Repubblica e del 21% in corso Sempione, con San Babila, Missori e Nirone al 20%. Insomma, stando alla Borsa immobiliare messa a punto per il decimo anno dagli agenti della Fimaa per l'azienda speciale della Camera di commercio di Milano, per il mattone cittadino il 2001 è stato un anno boom. «E le quotazioni del nuovo non sono salite ancora di più perché il Comune negli ultimi anni ha rilasciato licenze per la costruzione di 4,5 milioni di metri quadrati e sono in arrivo permessi per altri 2 milioni di metri quadrati — ricorda Claudio Lossa, presidente del Comitato prezzi della Borsa immobiliare —. Se non fossero così numerosi i nuovi cantieri ora acquistare una casa costerebbe di più».

Unico segnale negativo, comunque non giudicato preoccupante dal presidente della Borsa immobiliare Giorgio Viganò, è il leggero rallentamento delle compravendite. Secondo Datahouse in città l'anno scorso sono passati di mano 32.134 immobili, il 2,74% in meno rispetto al 2000, mentre in provincia il calo è dell'1,13% a 59.669 immobili. Nel capoluogo il 71% delle vendite riguarda un appartamento e il 21% uno spazio commerciale, mentre in provincia le abitazioni scendono al 68% e il commerciale al 16% con 1,5% di industriale (la differenza a 100 interessa altri tipi di immobili).

Dalla fotografia del mercato immobiliare emerge una città multietnica. «Già ora un 5% delle compravendite vede protagonista uno straniero — dice Mauro Danielli, presidente del Caam — e i cinesi sono in numero sempre crescente». Dopo i tragici avvenimenti dell'11 settembre 2001 l'arrivo degli extracomunitari sta però influenzando sui valori degli appartamenti: nei quartieri attorno alla moschea di viale Jenner, per esempio, il secondo semestre dello scorso anno ha registrato un brusco ridimensionamento dei prezzi che sono calati del 5,7%. Però questo è l'unico caso. L'integrazione razziale a Milano non sembra dare molti problemi, infatti in altre due zone cittadine tradizionalmente «occupate» dagli stranieri i prezzi proseguono il loro

andamento all'insù: in Paolo Sarpi il secondo semestre segna una crescita del 6,9% e attorno alla stazione Centrale l'incremento è del 7,5%. Per la cronaca la media cittadina nella seconda parte del 2001 è al 7,1%.

Andamenti negativi sono stati registrati anche in viale Abruze (-5,8% nel secondo semestre) e in piazza Istria (-11,4%) mentre ci sono quartieri

Gli affitti sempre più alti: per un bilocale in zona semicentrale si arriva a pagare fino a mille euro al mese

come la Bovisa, viale Padova, Greco e Precotto che hanno fermato sullo zero le variazioni della seconda parte dell'anno con una crescita minima riferita all'intero 2001. Contrattanti risultati nelle isole pedonali create a metà dicembre. Limitare la circolazione delle auto fa bene

agli immobili di corso Garibaldi, mentre non ci sono risultati apprezzabili in corso Como e a porta Ticinese. Anche se l'impressione è che ci sia una generale maggiore attenzione alla qualità della vita nel quartiere prescelto da parte di chi cerca casa. I dieci anni della Borsa

immobiliare permettono un confronto su un arco di tempo abbastanza lungo. Ma, soprattutto, su un periodo che ha visto prima precipitare il mattone dai suoi massimi del '92 e poi, dal '98, invertire l'andamento. Dall'analisi dei dati emerge una constatazione: i valori di fine

2001 sono uguali a quelli del 1992 nel centro storico e nelle zone di pregio. Così, dal punto di vista nominale, siamo tornati a 16 milioni di lire al metro quadrato in via della Spiga o a 13,5 milioni in San Babila, però l'inflazione nel frattempo ha «pesato» per il 33,2%. Quindi anche se i valori sono tornati sui massimi livelli, quegli immobili non hanno protetto i proprietari dall'

inflazione (naturalmente chi ha comprato dieci anni fa). È andata meglio in periferia dove il mattone ha tenuto testa al costo della vita e ha recuperato in modo reale le posizioni di dieci anni fa. Come mai? «Significa che dove è la speculazione a comandare, come spesso avviene nelle aree del centro — spiega Lossa — i prezzi nel '92 erano cresciuti troppo e faticano a risalire a quei livelli. Mentre in periferia o dove gli unici aumenti considerati sono quelli legati al costo di costruzione e non alle mode alla bolla speculativa, l'andamento dei prezzi, partendo da valori più bassi, è proseguito senza scossoni e il mattone ha protetto i risparmi dall'inflazione».

Punto dolente a Milano sono gli affitti in continuo aumento. Oggi è difficile trovare in quartieri semicentrali un monolocale a meno di 515-775 euro al mese, mentre per un bilocale i canoni chiesti variano da 775 a 1.000 euro al mese. In periferia le richieste quasi si dimezzano ma l'offerta è limitata. Anche se poi la redditività degli immobili milanesi è attorno al 4% lordo.

Per finire uno sguardo al futuro del mattone. La crescita dei prezzi appare destinata a continuare anche per questo e per il prossimo anno. Qualche rallentamento potrebbe avvenire nel 2004 ma, secondo Lossa, si tratterà di un consolidamento dei valori e non di arretramenti. A meno di un acuirsi della crisi economica europea o di una ripresa delle attività terroristiche internazionali. La media degli incrementi dovrebbe però rimanere quest'anno intorno al 5%.

Renato Gentilini

LE QUOTAZIONI IN CITTÀ

	Prezzi in euro al metro quadrato per immobili di buona qualità					
	NUOVO/RISTRUTTURATO		RECENTE		VECCHIO	
	min	max	min	max	min	max
CENTRO STORICO						
■ Diaz	4.906	6.714	4.132	5.681	4.132	5.165
■ Cairoli	4.287	5.165	3.718	4.545	3.615	4.390
■ S. Babila	5.165	6.972	4.390	5.784	4.132	5.165
■ Augusto	4.287	5.165	3.615	4.390	3.512	4.132
■ Brera	4.906	6.456	3.873	4.648	3.873	4.648
■ Spiga	6.456	8.263	4.906	5.681	4.648	5.681
■ Vetra	4.132	4.906	3.357	4.132	2.995	3.615
■ Nirone	4.648	6.197	3.873	4.648	3.615	4.545
■ Missori	4.132	5.061	3.615	4.132	3.099	3.873
NORD						
■ Porta Volta	2.841	4.132	2.272	3.099	1.808	2.479
■ Solferino	3.615	5.268	2.686	4.132	2.427	3.615
■ Repubblica	2.841	5.681	2.066	3.615	1.963	3.099
■ Sarpi	2.479	3.099	1.911	2.531	1.549	1.963
■ Lagosta	2.066	2.995	1.549	2.066	1.446	1.704
■ Buenos Aires	2.324	3.615	2.066	2.841	1.549	2.066
■ Cenisio	2.014	2.789	1.446	2.066	1.394	1.653
■ Bovisa	1.704	2.066	1.239	1.653	1.136	1.549
■ Istria	1.963	2.066	1.549	1.808	1.291	1.549
■ Carbonari	2.324	3.512	1.963	2.479	1.704	2.221
■ Aporti	2.066	2.841	1.808	2.324	1.446	1.963
■ Padova	1.963	2.324	1.446	1.808	1.291	1.549
■ Musocco	1.808	2.066	1.394	1.653	1.188	1.394
■ Quarto Oggiaro	1.653	2.066	1.239	1.498	1.033	1.291
■ Pellegrino Rossi	1.963	2.324	1.446	1.808	1.239	1.446
■ Niguarda	1.808	2.169	1.446	1.704	1.239	1.446
■ Fulvio Testi	1.911	2.427	1.446	1.756	1.291	1.549
■ Greco	1.756	2.221	1.446	1.756	1.291	1.549
■ Precotto	1.911	2.376	1.549	1.808	1.291	1.653
OVEST						
■ Castello	3.873	5.268	3.099	4.132	2.841	3.615
■ Leopardi	4.235	5.784	3.254	4.390	3.099	3.873
■ S. Vittore	3.099	4.390	2.582	3.460	2.324	3.099
■ Sempione	2.841	3.718	2.324	2.841	1.704	2.324
■ Monterosa	3.099	4.287	2.324	3.099	1.808	2.582
■ Washington	3.099	3.873	2.221	2.841	1.963	2.324
■ Accursio	1.808	2.324	1.446	1.756	1.188	1.446
■ Caprilli	2.324	3.357	2.066	2.582	1.549	1.911
■ Selinunte	2.066	2.841	1.808	2.324	1.549	1.808
■ Tripoli	2.324	3.099	1.911	2.479	1.653	1.911
■ Axum	1.859	2.582	1.239	1.859	1.033	1.446
■ Trenno	1.808	2.169	1.188	1.549	1.033	1.239
■ Baggio	1.704	2.066	1.343	1.704	1.033	1.239
■ Inganni	1.911	2.479	1.704	1.963	1.446	1.653
SUD						
■ Porta Genova	2.841	3.977	2.066	2.737	1.704	2.066
■ Mercalli	3.357	4.648	2.841	3.615	2.324	2.841
■ Solari	2.686	3.615	2.066	2.582	1.859	2.169
■ Navigli	2.324	3.615	1.808	2.479	1.549	2.169
■ Bligny	2.479	3.202	1.808	2.324	1.498	1.963
■ Frattini	2.066	2.841	1.549	2.066	1.394	1.704
■ Ronchetto	1.963	2.221	1.291	1.756	1.291	1.549
■ Faenza	1.963	2.376	1.394	1.963	1.291	1.549
■ Cermenate	1.704	2.272	1.549	1.808	1.291	1.653
■ Vigentino	1.911	2.479	1.343	1.808	1.136	1.653
■ Corvetto	2.066	2.376	1.394	1.963	1.188	1.653
■ Gratosoglio	1.808	1.963	1.188	1.704	1.033	1.343
EST						
■ Venezia	4.648	5.681	3.873	4.390	3.357	4.132
■ Tribunale	3.615	4.390	2.841	3.615	2.582	3.357
■ Indipendenza	3.099	4.132	2.324	2.841	2.066	2.582
■ Libia	3.099	4.132	2.324	2.841	1.911	2.324
■ Martini	1.808	2.324	1.549	2.066	1.188	1.704
■ Abruzzi	2.427	2.582	2.066	2.582	1.653	2.324
■ Teodosio	1.911	2.324	1.549	1.808	1.291	1.653
■ Pacini	2.066	2.582	1.859	2.324	1.653	1.963
■ Argonne	1.963	2.582	1.653	1.963	1.446	1.653
■ Udine	1.911	2.221	1.446	1.756	1.239	1.549
■ Lambrate	1.911	2.169	1.446	1.756	1.239	1.549
■ Forlanini	1.704	2.066	1.394	1.549	1.188	1.343



VENDESI Boom dei prezzi delle case nell'ultimo anno

I RINCARI IN UN ANNO	
Variazioni dei prezzi massimi di appartamenti nuovi o completamente ristrutturati (sui 12 mesi)	
Centro storico	+21,3%
■ Spiga	20,5%
■ S. Babila	20,3%
■ Missori	20,0%
■ Nirone	16,7%
■ Vetra	15,8%
■ Brera	15,4%
■ Diaz	13,7%
■ Cairoli	12,3%
■ Augusto	17,5%
Sud	+19,4%
■ Corvetto	18,4%
■ Solari	15,9%
■ Frattini	15,8%
■ Bligny	15,7%
■ Ronchetto	13,8%
■ Cermenate	13,6%
■ Porta Genova	13,5%
■ Faenza	12,7%
■ Gratosoglio	10,4%
■ Vigentino	1,3%
■ Navigli	12,3%
■ Mercalli	12,3%
Est	+17,6%
■ Venezia	14,8%
■ Tribunale	12,0%
■ Indipendenza	12,0%
■ Libia	9,7%
■ Lambrate	9,6%
■ Udine	9,3%
■ Teodosio	7,4%
■ Forlanini	7,3%
■ Argonne	2,6%
■ Martini	2,3%
■ Pacini	-1,0%
■ Abruzzi	9,7%
Nord	+27,4%
■ Solferino	22,7%
■ Sarpi	22,2%
■ Repubblica	18,6%
■ Pellegrino Rossi	16,7%
■ Lagosta	12,7%
■ Buenos Aires	10,8%
■ Carbonari	10,7%
■ Cenisio	10,5%
■ Aporti	9,1%
■ Fulvio Testi	8,5%
■ Niguarda	7,1%
■ Musocco	5,9%
■ Quarto Oggiaro	3,8%
■ Porta Volta	3,8%
■ Padova	2,8%
■ Bovisa	1,3%
■ Greco	0,0%
■ Precotto	-2,5%
■ Istria	11,1%
Ovest	+33,8%
■ Leopardi	23,8%
■ Castello	21,0%
■ Sempione	19,4%
■ Axum	19,2%
■ Monterosa	18,8%
■ Selinunte	17,4%
■ Washington	14,9%
■ Trenno	14,6%
■ Caprilli	14,2%
■ S. Vittore	14,1%
■ Tripoli	12,7%
■ Accursio	10,6%
■ Baggio	9,0%
■ Inganni	18,5%

Fonte: Osmi-Borsa immobiliare

SEI