

I risultati di una ricerca del Collegio agenti immobiliari in 130 comuni del Milanese

La casa cresce tra il verde

Sempre più forte la domanda di abitazioni nei parchi delle Groane, dell'Adda e del Lambro
Primato dei prezzi a Monza (5 milioni al metro) davanti a Sesto, Magenta, Abbiategrasso

DESIO — Domanda e offerta costanti, prezzi in continuo rialzo, tendenza alla ricerca del nuovo in un ambiente compatibile con l'esigenza di una diversa qualità della vita.

Il mercato immobiliare in provincia di Milano sembra non conoscere crisi. Anzi, per i prossimi anni si prevede una sostanziale conferma dei valori di compravendita raggiunti nel 1991, con un incremento dei prezzi per i negozi, gli uffici e, soprattutto, gli immobili industriali nella zona sud-est di Milano.

È questo il quadro che emerge dall'analisi effettuata dal Collegio degli agenti immobiliari della provincia di Milano in oltre 130 comuni dell'hinterland. Lo studio del Caam, reso pubblico giovedì sera nel corso di un incontro svoltosi nella nuova sede dell'Associazione commercianti di Desio, è una fotografia fedele di una realtà tra le più vivaci del Paese, con 34 mila scambi effettuati nel 1990 (sui 57 mila complessivi di Milano e provincia), pari al 5 per cento dell'intero mercato nazionale.

«L'indagine — ha detto Mauro Danielli, coordinatore della ricerca — vuole essere un contributo informativo per gli operatori del settore e per le amministrazioni pubbliche, utile anche per conoscere gli aspetti principali del mercato della casa e contrastare speculazioni e abusivismi».

La rilevazione dei valori di compravendita nel secondo semestre di quest'anno è stata effettuata con la collaborazione di 70 operatori immobiliari

L'andamento del mercato durante il 1991 nei principali centri della Provincia

	Appart. nuovi o ristrutturati L. al mq.	Appartamenti 5-25 anni L. al mq.	Appartamenti oltre 25 anni L. al mq.	Negozi L. al mq.	Uffici L. al mq.	Box a corpo
ABBIATEGRASSO	2.000/2.200	1.700/1.800	1.000/1.100	3.900/4.000	2.100/2.200	28/30 milioni
BOLLATE	2.200/2.500	1.700/2.000	1.500/1.700	2.800/3.000	1.500/1.700	25/27 "
BRESSO	3.100/3.300	2.400/2.600	1.500/1.800	3.600/3.800	3.000/3.200	29/32 "
CINISELLO	2.000/2.500	1.600/1.800	1.000/1.200	2.500/3.000	2.200/2.800	20/25 "
DESIO	2.000/2.500	1.500/1.800	1.000/1.500	2.400/3.000	1.800/2.100	22/30 "
GORGONZOLA	2.100/2.600	1.600/1.800	900/1.200	2.300/2.500	2.300/2.500	22/25 "
LEGNANO	1.800/2.000	1.400/1.600	900/1.100	2.900/3.200	2.000/2.500	22/25 "
LODI	3.200/3.500	2.400/2.800	500/ 800	3.200/3.500	3.000/3.300	30/36 "
MAGENTA	2.200/2.600	1.800/2.000	1.300/1.500	3.800/4.300	2.300/2.700	20/27 "
MONZA	3.500/5.000	2.500/3.000	1.500/2.500	4.000/9.000	2.700/4.000	40/45 "
RHO	2.000/2.500	1.700/1.800	1.200/1.400	3.000/3.800	2.200/2.750	25/30 "
SEGRATE	2.600/3.000	2.000/2.200	1.200/1.600	2.400/2.800	2.400/2.700	22/26 "
SEREGNO	2.400/2.800	1.600/2.000	1.200/1.500	3.500/3.800	2.400/2.800	25/28 "
SESTO S.G.	3.500/4.000	2.300/2.600	1.800/2.200	4.000/5.000	3.800/4.300	30/35 "
VIMERCATE	2.200/2.400	1.600/1.800	1.200/1.400	2.200/2.600	2.000/2.200	20/22 "

che hanno raccolto e omogeneizzato i dati dei «borsini» delle costruzioni, dividendoli secondo le diverse tipologie e in base all'età dei fabbricati.

Il mercato residenziale è stato abbastanza vivace per quanto riguarda le abitazioni di recente costruzione, con un aumento dei prezzi del 5-10 per cento.

La tendenza

È interessante notare che l'incremento è stato riscontrato soprattutto nei comuni più periferici della provincia, dove è ancora possibile coniugare la richiesta di servizi e strutture pubbliche di collegamento con Milano con il bisogno di verde, parcheggi, tranquillità.

La tendenza a uscire dalla metropoli è confermata dalla crescita della domanda di villette uni e

bifamiliari e di appartamenti nelle zone più «di confine» del Milanese: parco delle Groane, della Valle del Lambro, dell'Adda. L'esigenza di un contatto con la natura è peraltro agevolata dalle vantaggiose condizioni di acquisto.

A Triuggio, Correzzana, Lesmo, Briosco, Renate, Veduggio, Barlassina, Lentate sul Seveso, Misinto, Cogliate, Cornate, Vaprio, ma anche nei piccoli comuni del Lodigiano, abitazioni di nuova edificazione o di recente ristrutturazione hanno un costo compreso tra 1,3 e 1,8 milioni di lire al metro quadrato.

Per le altre città il borsino immobiliare si attesta subito, invece, oltre i 2 milioni per metro quadrato. A Desio, Seregno, Legnano, Magenta, Gorgonzola, Vimercate, Bollate, Rho le quotazioni

per un appartamento in centro vanno da un minimo di 2,2 milioni a un massimo di 3 milioni al metro quadrato.

Più ci si avvicina a Milano, più i prezzi salgono. A Sesto San Giovanni le nuove abitazioni costano dai 3,5 ai 4 milioni al metro quadrato; un po' meno a Bresso, dove gli operatori del settore vendono a 3,3 milioni al metro quadrato, a Corsico e a Novate Milanese (3-3,2 milioni).

A Lodi acquistare un appartamento di 100 metri quadrati costa dai 320 ai 350 milioni. La città più cara rimane comunque Monza, dove i prezzi delle abitazioni variano dai 3,5 ai 5 milioni al metro quadrato. A Monza spetta anche il primato per i costi dei box (40-45 milioni) contro i 30-36 di Lodi e di Sesto San Giovanni, i 22-27 delle altre

città e i 15-20 dei piccoli paesi.

Per quanto riguarda il terziario, è sempre elevata la richiesta di negozi e uffici nei centri storici e nelle vie di maggior flusso delle città. L'offerta quasi inesistente di spazi commerciali ha fatto lievitare i prezzi, come a Monza dove per acquistare un negozio occorrono dai 4 ai 9 milioni al metro quadrato.

Gli uffici

Prezzi inferiori, anche se elevati, sono invece stati registrati a Sesto San Giovanni (4-5 milioni), Magenta (3,8-4,3), Abbiategrasso (3,9-4), Bresso e Seregno (3,6-3,8).

Un po' meno cari sono gli uffici, con costi che si aggirano sui 2,5-3 milioni al metro quadrato. Fanno eccezione Monza

(sempre al primo posto in questa speciale graduatoria) e Sesto San Giovanni, con prezzi che in alcuni casi toccano i 4-4,3 milioni al metro quadrato. La media provinciale si aggira, invece, sui 2,5 milioni, mentre con un milione al metro quadrato per uffici e negozi è buon ultimo Turbigo.

Il mercato degli immobili industriali e artigianali con superficie tra i 500 e i 2.000 metri quadrati ha fatto registrare un discreto aumento di scambi rispetto al 1990. L'incremento si è registrato soprattutto nella zona a sud-est di Milano, dove si è assistito al proliferare di piccole e medie aziende.

I costi per capannoni di recente edificazione variano da un minimo di 800 mila lire a un massimo di 1 milione e 100 mila lire al metro quadrato. Fanno eccezione alcuni grossi centri con un passato industriale di notevole rilievo come Sesto San Giovanni, Segrate, Pero, Arese, Assago, Cusano Milanino, dove i costi, sempre naturalmente a metro quadrato, variano da 1,4 a 1,8 milioni.

Anche per i terreni industriali si registra un rialzo dei prezzi: una tendenza che, secondo gli esperti, è destinata a confermarsi nei prossimi mesi.

La media provinciale delle compravendite è di circa 100-130 mila lire al metro quadrato, con punte massime a Lissone (200 mila lire al metro quadrato sulla Valassina), Lainate (180 mila), Trezzano e Peschiera Borromeo (170 mila).

Diego Colombo