

PRESENTATA LA 19ª EDIZIONE DELLA RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI DEL CAPOLUOGO LOMBARDO

Il mattone a Milano caro e prezioso

In continua crescita le quotazioni in città e in provincia

Il settore residenziale segna un +6,4% negli ultimi sei mesi, +8,8% quello degli uffici. Buone le prospettive future

PAGINA A CURA
DI ILARIA MOLINARI

Diventa sempre più caro e prezioso un immobile a Milano.

I dati presentati ieri alla 19ª edizione della Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano, organizzata dalla Osmi-Borsa immobiliare di Milano in collaborazione con la Caam-Fimaa Milano, sono chiarissimi: la crescita media dei prezzi per il settore residenziale (edifici nuovi e ristrutturati) è stata del 6,4% negli ultimi sei mesi e del 12,3% nell'ultimo anno, mentre i prezzi degli uffici sono aumentati dell'8,8% su base semestrale e del 12,8% su base annua. Diversi i fattori che hanno generato la crescita del settore negli ultimi anni, primi fra tutti la forte vivacità nella progettazione di nuovi edifici e nella riqualificazione di vecchie strutture oltre che nella riorganizzazione di aree dismesse; anche la forte espansione degli universitari ha generato la riqualificazione di aree intere come Bovisa o Quarto Oggiaro, zone tradizionalmente ferme.

Milano zona per zona. Giorgio Viganò, presidente di Osmi-Borsa immobiliare, ha aperto

volume totale delle compravendite è diminuito del 3,1% a Milano e del 2,82% nella provincia. «Questo perché», ha spiegato Viganò, «i rogiti delle abitazioni di nuova costruzione vengono registrati dopo 12-15 o anche 18 mesi dall'acquisto». Nel settore residenziale le compravendite sono state di 10.002 unità con il picco più alto relativo agli immobili di dimensioni comprese fra i 41 e i 75 mq; nel settore commerciale hanno raggiunto le 2.695 unità e 57 sono le compravendite nel settore industriale. Nella provincia di Milano hanno raggiunto la quota di 15.596 unità nel residenziale (con la punta massima di 8.380 unità per immobili da 76 a 110 mq) e di 4.644 unità nel commerciale con 371 unità per il settore industriale.

Altri due anni di segnali positivi. Il mercato immobiliare milanese va bene e sarà così per almeno altri due anni. Queste le prospettive di Claudio Lossa, presidente della Commissione prezzi della Camera di commercio di Milano, che ne ha sottolineato le motivazioni: «L'alta inflazione, un'economia poco sta-

Aumento dei prezzi degli appartamenti (Nuovi o ristrutturati zona per zona)			
Centro storico (media +8,37%)		Zona ovest (media +7,5%)	
p.zza Missori	11.50%	p.zza Castello	13.30%
via della Spiga	10.60%	via Leopardi	12.40%
p.zza Vetra	10%	p.le Accursio	9.90%
via Nirone	8.60%	via San Vittore	8.70%
Zona est (media +6,1%)		Zona sud (media +5,3%)	
Venezia	11.80%	Ronchetto	10.00%
Tribunale	8.90%	Gratosoglio	9.20%
Indipendenza	8.00%	Corvetto	8.30%
Lambrate	6.90%	Porta Genova	6.00%
Zona nord (media +4,9%)			
via P.Sarpi	14,8%	Istria	10%
Lagosta	11,9%	v.le F.Testi	7,9%

Fonte: Camera di commercio di Milano

bile, un basso livello delle rendite e il mercato finanziario che presenta sempre maggiori difficoltà di stanziamento hanno portato molti a investire nel settore immobiliare, che offre maggiori garanzie di sicurezza. Inoltre, con l'ingresso dell'euro molti investitori stranieri saranno in grado di valutare meglio che l'immobiliare in Italia è più conveniente di quanto credano, e quindi di investire in immobili. In più, non bisogna dimenticare che l'andamento del settore immobiliare è strettamente legato all'andamento dell'economia milanese, che in quest'ultimo periodo sta andando bene». In effetti, i nuovi regolamenti edilizi del comune di Milano, che consentono di ottenere una concessione edilizia in 90-

Variazione dei prezzi degli uffici			
Vendite		Locazioni	
centro	+10,2%	centro	+50,7%
sud	+8,8%	cerchia Bastioni	+29%
ovest	+8,7%	cerchia	
est	+7,5%	Circonvallazione	+8,5%
nord	+7,4%	periferia	+18,8%

Fonte: Camera di commercio di Milano

120 giorni, la politica regionale che ha favorito di molto il settore, l'avvio dei Pru (Piani di recupero urbanistico) e l'adozione di molti Pir (Piani integrati di recupero) hanno garantito questa crescita.

Luci e ombre. Il periodo adesso è positivo, ma bisognerà fare attenzione al biennio 2004-2005.

La tabella qui accanto indica l'aumento dei prezzi del settore residenziale nella città di Milano nel primo semestre del 2001. È nella zona del centro storico che si presenta la percentuale più alta di incremento, mentre la zona nord evidenzia un aumento più contenuto, nonostante il +14,8% di via Sarpi.

Interessante anche il settore est, dove la zona Venezia, che segna un +11,8%, già sei mesi fa era stata individuata come soggetta ad un forte incremento dei prezzi.

La tabella qui sotto mostra invece la variazione dei prezzi del settore degli uffici nel primo semestre del 2001

Il governo uscente ha realizzato infatti un Testo unico dell'edilizia che, «pur essendo un lavoro encomiabile», ha commentato Claudio Lossa, «presenta qualche elemento che deve essere cambiato e di cui discuteremo il prossimo 11 luglio in un convegno cui saranno presenti i rappresentanti delle diverse categorie interessate». In ogni caso la città di Milano ha licenziato 1.440 concessioni edilizie.

UNA RICERCA DELL'UNIVERSITÀ BOCCONI RIVELA CHE IL 56% COMPRA CASA RIVOLGENDOSI A UN MEDIATORE

I milanesi preferiscono l'agenzia

Il professionista del mattone è il maggior punto di riferimento per chi intende acquistare o vendere un immobile a Milano e provincia. Ancora debole la concorrenza dei servizi on-line

DI ALESSANDRO LUONGO

Sei milanesi su dieci comprano casa rivolgendosi a un agente immobiliare. Questo è quanto emerge da una ricerca svolta dalla Jeme Bocconi (Junior enterprise Milano economia) per conto del Caam-Fimaa Milano, Collegio degli agenti d'affari in mediazione della provincia di Milano, e di B & P spa, società editoriale leader in Italia nella free press e specializzata con la testata *Attico*.

Il dato rappresenta una novità statistica ufficiale a tutti gli effetti. «La percentuale rilevata ci avvicina ai colleghi del resto d'Europa», ha rimarcato Mauro Danielli, neopresidente del Caam-Fimaa. In effetti, in Germania e in Francia la percentuale di chi si rivolge a un mediatore per una compravendita immobiliare è molto alta da tempo, arrivando a sfiorare il 70-80%. Negli Usa, addirittura, la quasi totalità dei consumatori preferisce un mediatore immobiliare. «Affidarsi a un mediatore vuol dire perdere meno tempo e dedicarsi ad altre attività», ha chiarito Danielli.

Le motivazioni della prefe-

renza. Sono tre principalmente i fattori che spingono i potenziali clienti verso un intermediario immobiliare: la volontà di acquistare un immobile su cui l'agenzia detiene l'esclusiva; la scelta di un canale efficiente per la ricerca di un immobile e la volontà di fruire di un servizio.

Luci e ombre. I principali fattori che pesano nella scelta di un mediatore sono la fiducia nell'intermediario stesso e nella conoscenza del mercato. Resta il fatto che il potenziale acquirente ritiene tuttavia che il mediatore sia «sbilanciato» nei confronti del venditore. «Non gli viene sempre riconosciuta quella terzietà o neutralità che dovrebbe avere per definizione», rileva sempre Danielli, aggiungendo che «il mediatore considera spesso il consumatore come un personaggio con bisogni standard, in netta controtendenza peraltro con una comunicazione personalizzata one-to-one oramai diffusa negli States e non solo». Differenziare dunque l'offerta a seconda delle esigenze e richieste degli acquirenti consentirebbe di incrementare rapi-

damente il grado di soddisfazione generale.

I marchi e le associazioni. Nella scelta dell'agenzia immobiliare agisce come segnale di fiducia sapere se questa aderisce o meno a un'associazione di categoria (Fimaa, Fiaip, Anama). Nonostante questo, però, solo il 9,9% di chi ha acquistato un immobile tramite un'agenzia ricorda se questa aderisce o meno a un'associazione. Contrastata è la posizione relativa alle dimensioni e al marchio delle società di mediazione immobiliare. Alcuni acquirenti hanno fiducia nelle grandi dimensioni e in un marchio noto in franchising, altri si fidano di più delle piccole dimensioni e del rapporto personale con l'agente.

Il mercato immobiliare a Milano e provincia. La ricerca della Bocconi ha stimato che nel 2000 sono state effettuate 103.700 transazioni in gran parte per la compravendita di abitazioni (91,82%). Ma su questi dati è intervenuto in maniera decisa il past president del Caam-Fi-



La homepage del sito della Fimaa Milano

maa Milano, Claudio Lossa: «Sono davvero sconcertato per la discrepanza dei dati che circolano sull'andamento del mercato immobiliare di Milano e provincia nel 1999». E li ha subito presentati: Osmi-Borsa immobiliare (92.422), Data house (124.045), Istat (114.196), ministero dell'interno (68.592).

Internet, alleato o nemico? La ricerca dell'immobile passa anche per Internet, ma non prima di aver consultato un agente o aver sfogliato una rivista specializzata. A questo proposito si è espresso Gianluca Proni, uno dei

promotori della ricerca Jeme, nonché numero uno della B & P spa, società titolare del portale www.attico.it. «Gli agenti immobiliari non credono molto in Internet, perché non hanno ancora riscontri rilevanti da questo canale», e annuncia una chicca di imminente realizzazione: «Da settembre lanceremo la prima testata di *Attico* online in cui gli agenti potranno inserire i loro annunci in rete impaginandoli e pubblicandoli da soli. Il passaggio dall'on-line al cartaceo», è convinto Proni, «favorirà sicuramente l'alta resa agli agenti». (riproduzione riservata)