

# Secondo semestre 2010

## A Milano riparte “piano” il mercato

**R**iparte il mercato immobiliare milanese nella seconda metà del 2010. Assorbiti in parte gli effetti della crisi internazionale, i prezzi a Milano riprendono a salire in città per gli immobili residenziali nuovi o ristrutturati e più lentamente anche in provincia. Comprare casa a Milano costa in media 4.679 euro al metro quadro, per gli immobili residenziali nuovi o ristrutturati. La crescita maggiore è in centro (+1,7%, 8.744 euro al mq), specialmente in Diaz - Duomo - Scala ma i prezzi iniziano a risalire anche nei Bastioni, in Circonvallazione e in periferia. Ripartono le compravendite, +19,7% al terzo trimestre 2010 rispetto all'anno precedente, anche se rimangono ancora lunghi i tempi per la contrattazione: in media sei mesi. Le case più care restano in Spiga - Montenapoleone con una media oltre 13.000 euro al mq e Vittorio Emanuele - S. Babila con più di 10.000 euro al mq. Ripartono anche gli affitti a Milano, la locazione rimane stabile per i trilocali e gli appartamenti più grandi mentre iniziano a risalire i prezzi di bilocali e monolocali.

*“Il mercato immobiliare milanese riparte, anche se in maniera moderata, e le prospettive appaiono abbastanza positive - ha dichiarato **Antonio Pastore**, presidente di OSMI Borsa Immobiliare - Le transazioni nel secondo semestre 2010 sono riprese, indice questo di un mercato sufficientemente dinamico e di scambi più vivaci, anche grazie all'aumento delle erogazioni dei mutui alle famiglie per l'acquisto di abitazioni. Nuovo impulso al mercato milanese sarà anche dato dall'avvio di due fenomeni importanti propedeutici a nuovi investimenti: l'Expo che rappresenta una forte leva di sviluppo, soprattutto in relazione alle infrastrutture e ai nuovi interventi, e il PGT che una volta vigente produrrà nuove capacità edificatorie e nuove realizzazioni, che richiedono l'intervento di tutta la filiera immobiliare. “Lo scenario del mercato immobiliare di domani è ancora contenuto - conferma **Lionella Maggi** Presidente di FIMAA Milano. A Milano gli affitti residenziali e quelli di capannoni sono calati in cinque anni del 10%, mentre quelli di uffici del 20%. Per il prossimo futuro gli operatori si attendono una ulteriore riduzione dei canoni sia degli appartamenti sia degli uffici e negozi; l'unica tipologia che resiste è il capannone. Occorre sottolineare che i rendimenti di uffici in stabili direzionali, che arrivano al 6%, e quelli di appartamenti che si aggirano sul 3,6%*

*sono ancora competitivi rispetto ai tassi risk free corrisposti dal mercato finanziario. Milano e Roma, anche per questo semestre, confermano il ruolo leader nella ripresa, quindi è doveroso guardare avanti e dare il meglio della professionalità in un mercato molto complesso, incrocio e risultato tra finanza e sviluppo del territorio.”*

### Mercato immobiliare in Brianza: eppur (qualcosa) si muove

Chiaro scuro nel mercato immobiliare che sta lentamente uscendo dalla crisi: torna a salire il numero delle transazioni a Monza. Minima la contrazione dei prezzi nel residenziale con una congiuntura migliore nel secondo semestre. Stabili gli affitti e i rendimenti annui di abitazioni.

Il prodotto nuovo tiene di più, anche se la differenza di variazione non è più così significativa come nella passata rilevazione. Il nuovo rappresenta comunque un terzo del totale compravendite. La Brianza segue il medesimo trend: gli immobili nuovi non registrano alcuna variazione in sei mesi. Le infrastrutture pagano in termini di numero di compravendite ma non di tenuta di prezzi. Stabili gli affitti a Monza mentre i rendimenti annui si attestano sul 3,2% in città e 3,7% in Brianza. A Monza città i prezzi più alti nel residenziale si registrano nel centro storico e nella zona Parco - Villa Reale. In provincia i prezzi medi più alti si registrano nel vimeratese e nel “caratense”. *“Dai dati il primo elemento che emerge è che il verde premia ancora. La Brianza è un territorio fortemente ma non densamente urbanizzato. È necessario premiare gli interventi che rispettano e tutelano la qualità ambientale: per questo l'ecosostenibilità rappresenta la caratteristica imprescindibile di tutti i progetti e di tutti i prodotti immobiliari - ha dichiarato **Mauro Danielli**, vicepresidente FIMAA Milano, membro di giunta della Camera di commercio di Monza e Brianza e Presidente di OtiB - E per supportare il processo di acquisto, sul cui andamento ancora incide la difficile congiuntura economica, è necessario lavorare sulla mobilità e sull'accessibilità. L'implementazione delle infrastrutture costituisce un elemento chiave per una mobilità efficace, all'interno di una logica ecosostenibile, garantendo la relazione “alta produttività - qualità della vita” che da sempre caratterizza il nostro territorio.”* ■