

OSMI - FIMAA MILANO

Rilevazione dei Prezzi degli Immobili di Milano e Provincia n° 40. 20 anni di mercato raccontati dal presidente del Comitato Prezzi.

di Beatrice Zanolini

Claudio Lossa, PastPresident di FIMAA Milano - già presidente del Collegio quando si chiamava CAAM, fino al 2001 per oltre 10 anni e per 4 presidente nazionale di FIMAA Italia - oggi compie 20 anni come presidente del Comitato Prezzi di OSMI Borsa Immobiliare (azienda speciale della CCIAA di Milano). Il 15 febbraio è stato presentato alla stampa il n° 40 della "Rilevazione dei Prezzi degli Immobili di Milano e Provincia", redatta da OSMI che dal 1992 raccoglie i dati di mercato grazie ad una capillare rete di rilevazione di centinaia di operatori Associati FIMAA Milano. I dati sono vagliati da un Comitato Prezzi composto dai rappresentanti di tutta la filiera del Real Estate e presieduto fin dal "numero zero" appunto da Claudio Lossa. In 20 anni non ha mai trascurato una riunione dedicando a questo strumento attenzione, professionalità, esperienza, passione: ecco il "Lossa pensiero"... "Da questo osservatorio privilegiato posso raccontare l'evoluzione del mercato immobiliare milanese dell'ultimo ventennio. Lo dico con orgoglio, merito 10 in condotta con gli altri componenti della Commissione che, gratuitamente come me, dedicano tempo e partecipano con diligenza e spirito di servizio alle periodiche riunioni del comitato. Da questa lunga esperienza di controllo dei valori e della loro evoluzione ho tratto, e continuo a trarre, preziosi insegnamenti. Questa presenza "sul pezzo" mi ha permesso di vivere in prima persona il cambiamento, l'evoluzione o meglio ancora la silente rivoluzione avvenuta nel mondo immobiliare. È dagli anni '50



Claudio Lossa, presidente Comitato Prezzi OSMI

che ho esperienza diretta delle vicende del settore e il mio Collegio rileva i dati di mercato dai primi anni '70: un panorama dal dopoguerra ad oggi. Il fenomeno più importante è che, nonostante lo svilimento politico e sociale del concetto di "proprietà edilizia" verificatosi negli ultimi decenni, il valore patrimoniale degli immobili e la loro funzione di bene rifugio antinflazione non sono mutati anzi sono ancor più affermati su nuove basi sociali con il consenso dell'intera comunità. Infatti con la "democratizzazione" della proprietà immobiliare (oggi quasi il 75% degli italiani possiede un immobile) la premialità derivante dalla plusvalenza patrimoniale degli immobili ha cessato di essere privilegio di un solo ceto capitalista ricadendo a pioggia su gran parte degli italiani, con un beneficio sociale di cui già l'attuale generazione trae vantaggio. Un esempio: il lavoratore che ha acquistato la propria casa (anche con mutuo ventennale) e che va in pensione (anche se percepirà una pensione minima) avendo finito di pagare le rate alla banca e non dovendo pagare alcun canone d'affitto nonostante l'esigua pensione riuscirà a sopravvivere e, con l'eredità dell'immobile, trasmetterà questo beneficio a figli o nipoti, i quali potranno, a loro volta, sopravvivere anche con il modesto stipendio di precari che l'attuale economia promette loro. Non è pessimismo, anzi questa è la funzione più positiva, sotto l'aspetto sociale ed economico, che l'investimento immobiliare svolge e svolgerà nell'immediato futuro, nonostante il cambiamento degli attori ed i mutamenti ancor più radicali e perturbanti che il prodotto immobiliare



ha subito e subirà. Emergono nuovi criteri di giudizio che concorrono alla valutazione come qualità e funzionalità del manufatto, capacità di produrre reddito: questo rende l'investimento patrimoniale statico più simile ad un bene strumentale. L'immobile continua ad avere il suo valore riferito al contesto urbano ove è ubicato, ma questo giudizio è prepotentemente condizionato dalla valutazione della sua funzionalità, vetustà, idoneità, adattabilità razionale all'uso a cui è destinato. Ecco perché emergono la classificazione energetica, l'economicità dei costi di gestione, la razionalità degli spazi e l'aspetto estetico, non solo per gli immobili ad uso diretto ma anche per i beni destinati all'affittanza: oggi la redditività è assimilabile a quella di un bene strumentale atto a produrre un servizio. Questo approccio si sta imponendo nel nostro territorio anche per le piccole realtà abitative

MILANO	Valore medio €/mq	Var.% 1 anno	Var.% 5 anni
Media Milano	4.278	1,7	7,1
Appartamenti in complesso			
Centro	8.830	1,8	13,3
Appartamenti nuovi/classe energetica A-B-C	11.083	1,7	14,1
Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio	8.589	1,5	13,8
Appartamenti vecchi o da ristrutturare	6.817	2,1	11,8
Cerchia Bastioni	6.265	3,5	9,4
Appartamenti nuovi/classe energetica A-B-C	7.906	3,3	10,5
Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio	6.400	3,3	8,8
Appartamenti vecchi o da ristrutturare	4.489	4,0	8,4
Cerchia Circonvallazione	4.301	2,4	7,3
Appartamenti nuovi/classe energetica A-B-C	5.460	1,3	8,7
Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio	4.333	2,3	6,4
Appartamenti vecchi (oltre 40 anni)	3.110	4,1	6,1
Decentramento	2.765	0,4	1,8
Appartamenti nuovi/classe energetica A-B-C	3.442	0,4	3,2
Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio	2.759	0,6	1,4
Appartamenti vecchi o da ristrutturare	2.094	0,1	0,1

Elaborazioni: Osmi Borsa Immobiliare. Fonte: Fimaa Milano, Monza & Brianza

MILANO CITTA' - PREZZO MEDIO IMMOBILI, II SEM. 2011

Appartamenti nuovi/classe energetica A-B-C: 5.178 €/mq
Variazione annuale nominale dei prezzi: 1,4%
Variazione annuale reale dei prezzi: -1,8%

Appartamenti recenti, ristrutturati e di pregio: 4.314 €/mq
Variazione annuale nominale dei prezzi: 1,7%
Variazione annuale reale dei prezzi: -1,5%

Appartamenti vecchi o da ristrutturare: 3.227 €/mq
Variazione annuale nominale dei prezzi: 2,2%
Variazione annuale reale dei prezzi: -1,1%

ed obbligherà anche i piccoli /medi proprietari a cambiare radicalmente il proprio ingresso nel mercato della locazione. È una piccola rivoluzione, iniziata da poco ma accelerata dalla grave situazione di crisi economica generale del Paese: tocca a chi vive questo nostro particolare settore dell'economia convertire la propria esperienza in innovazione abbandonando le vecchie certezze per traguardi nuovi, forse un tempo impensabili ma ora indispensabili per la sopravvivenza. Vorrei richiamare l'attenzione dei colleghi su quello che sta accadendo in casa nostra affinché non si trovino impreparati o peggio non vengano sovrastati dagli avvenimenti ma, al contrario, possano continuare ad essere leader del mercato e primi di questa annunciata evoluzione". Alcuni dati: numero di transazioni residenziali per Milano e Monza Brianza nei primi tre trimestri 2011 di 13.942 per Milano Città e 24.174 per la Provincia, un 9% circa delle 427.916 transazioni in Italia. Terzo trimestre 2011: la crescita è di oltre il 3% rispetto allo stesso periodo del 2010, qualcosa si muove, molto sta cambiando. "A proposito di classificazione energetica e di economicità dei costi di gestione, oggi esistono il "nuovo/nuovo" ed il "nuovo/vecchio" ed anche il listino delle rilevazioni ha dovuto subire degli adeguamenti: le colonne di suddivisione delle tipologie di immobili sono cambiate ed è stata creata la classificazione APPARTAMENTI NUOVI / CLASSE ENERGETICA

MILANO PROVINCE CENTRALI - PREZZO MEDIO IMMOBILI

Appartamenti nuovi/classe energetica A-B-C: 2.372 €/mq
Variazione annuale dei prezzi: 0,1%
Variazione annuale reale dei prezzi: -3,1%

Appartamenti recenti, ristrutturati e di pregio: 1.895 €/mq
Variazione annuale dei prezzi: -0,3%
Variazione annuale reale dei prezzi: -3,5%

Appartamenti vecchi o da ristrutturare: 1.419 Euro/mq
Variazione annuale dei prezzi: -0,4%
Variazione annuale reale dei prezzi: -3,6%

A-B-C. E' stato necessario anche precisare le quotazioni degli immobili d'epoca e di pregio, Milano in particolare ne vanta molti. Nel 2011 il mercato residenziale di Milano indica un prezzo medio degli appartamenti nuovi classe A-B-C di 5.178/mq e di 4.314/mq per gli immobili recenti, ristrutturati, d'epoca o di pregio. Il prezzo medio per una casa vecchia o da ristrutturare resta comunque oltre i 3.200 euro al metro-quadrato". Secondo la Rilevazione dei Prezzi n° 40, per le case di nuova costruzione in classe energetica A-B-C i valori medi dalla periferia al centro variano da 3.442 /mq a 11.083 /mq. Su tutte le tipologie (dal vecchio al nuovo) nel centro di Milano i prezzi medi superano gli 8.800 /mq. Acquistare il nuovo in un Comune della Provincia significa investire quasi 2.400 /mq in una zona centrale e poco più di 2.100 in periferia. I prezzi delle nuove costruzioni in Milano Città sono cresciuti dell'1,4% come variazione annuale nominale ma sono scesi dell'1,8% come variazione annuale reale in base al 3,3% di saggio di inflazione. In Provincia hanno subito una variazione annuale nominale del + 0,1% che, sempre considerato il saggio d'inflazione del 3,3%, diventa una variazione reale del -3,1% nelle aree più centrali; in periferia la variazione nominale è + 0,3% ma con l'inflazione la variazione reale è -2,9%. I dati sono frutto delle rilevazioni degli Agenti FIMAA Milano, Monza & Brianza, le elaborazioni sono a cura di OSMI Borsa Immobiliare. ■

