

Abitazioni, prezzi finalmente stabilizzati

Affitti stanno diminuendo: la gente non riuscirebbe a pagare di più

Acquistare una casa o affittare un appartamento, a Milano e dintorni, è un'operazione in grado di mettere in crisi le finanze famigliari.

Nel capoluogo, ad esempio, bisogna stanziare mediamente 700 euro ogni mese per affittare un monolocale. Per un bilocale sistemato nel centro storico, l'esborso tocca quota 1.400 euro. Ma diversi segnali fanno pensare a una probabile stabilizzazione dei prezzi del mercato immobiliare. Che, comunque, dal 1993 al 2004 sono stati protagonisti di

una continua crescita. Si è discusso ovviamente anche di queste dinamiche durante il convegno "Il valore del territorio - Piani e strumenti per la lettura del mercato immobiliare". Il convegno, promosso dalla Borsa Immobiliare di Milano Azienda Speciale della Camera di Commercio di Milano, si è svolto ieri mattina nella sala conferenze di Palazzo Turati a Milano. Era prevista anche la trasmissione in video conferenza nella sede monzese della Camera di Commercio. Il convegno voleva agevolare l'individuazione degli strumenti



necessari per migliorare il rapporto tra venditori e acquirenti. I relatori hanno sostanzialmente concordato sulle rapide trasformazioni che hanno interessato e stanno interessando il settore immobiliare. Milano è la città maggiormente citata nelle riviste europee di architettura.

Attualmente, in città, ci sono 7 milioni di metri quadri di aree dismesse soggette a trasformazione. Il valore del suolo è ormai legato a diversi fattori "Dieci anni fa - spiega

Giovanni Oggioni, direttore del settore pianificazione urbanistica generale del Comune di Milano - era importante il metro cubo. Ora è importante il metro cubo affacciato sul parco. La città cambia rapidamente: basta che sia cablata, basta che si inventino nuove attività. Bisogna perciò trovare uno strumento che sia adattabile ad ogni momento. Il nuovo strumento regolatore deve stabilire diritti certi e noti attribuiti in egual misura ai suoli".

Basta un'unica novità, certe volte, per modificare sensibilmente i valori immobiliari di una zona. La contestata recinzione del Parco della Basiliche, per esempio, ha portato ad una normalizzazione della vita notturna e, di conseguenza, ad un incremento della valutazione delle case dell'area. Di più ampia portata, naturalmente, sono le conseguenze innescate da importanti interventi edilizi. È il caso della realizzazione della nuova Fiera di Milano nell'area Rho-Pero. I valori immobiliari a Pregnana Milanese, un Comune dell'area interessata dagli investimenti, sono cresciuti su base annua del 29%.

Ora, però, i segnali indicano la possibilità di un generale rallentamento di un mercato che, in provincia, ha comunque fatto segnare un aumento dei valori residenziali del 4,7% (su base semestrale) e dell'8,2% (in un anno). Già negativo, intanto, è il mercato relativo agli uffici.

"Per quanto riguarda le locazioni - commenta Mauro Danielli, vice presidente Osmi Borsa Immobiliare -, la tendenza è verso una decrescita. Non bisogna dimenticare che i valori cominciano a essere, rispetto alle capacità di reddito, un elemento che incide notevolmente".

Ser.Gian.

CAMERA COMMERCIO/2. L'aiuto della famiglia per comprare in provincia di Milano vale 2 miliardi di euro all'anno.

Ma la casa la vogliono vicino alla mamma

CAMERA COMMERCIO/3

Voce per voce ecco l'acquirente tipo

Ecco in sintesi la tipologia del cliente immobiliare secondo la ricerca della Camera di Commercio

Età media di chi acquista una casa. L'età media dell'acquirente ha 33 anni circa.

In quanti casi è rilevante l'aiuto finanziario dei genitori di chi acquista una casa? In media l'aiuto finanziario dei genitori incide in modo rilevante in circa il 40% dei casi.

In che misura i genitori aiutano i figli? I genitori in media coprono circa il 32% del costo dell'immobile con una cifra valutata intorno ai 73.000 euro. L'aiuto finanziario viene dato a fondo perduto secondo il 57% degli intervistati mentre il 32,5% sostiene che è un mix tra soldi anticipati e regalati. Nessuno ha indicato il prestito con il pagamento di interessi come forma di aiuto.

I genitori fanno preferenze? Il 75% circa degli agenti immobiliari ha indicato che non c'è discriminazione fra figli maschi o femmine: vengono aiutati in egual misura, anche se il 14,5% indica una preferenza per le figlie ed il 6% vede gli uomini favoriti. I genitori però sono in ge-

nere disponibili ad un aiuto finanziario finché i figli hanno trent'anni.

C'è spazio per i nonni nella nuova casa? In media nel 3,6% dei casi esiste un posto anche per i nonni mentre per la babysitter solo nel 3%.

Chi sceglie la casa? Chi la finanzia o chi l'acquista? La scelta dell'acquisto della casa rimane per la maggior parte dei casi libera, non influenzata dalle preferenze dei genitori. Nel caso dei single, la scelta del figlio pesa nel 39% dei casi, la madre 32,5% ed il padre per il 18%. Nel caso di coppie per il 54,2% è lei che sceglie, o la famiglia di lei, il papà per il 10% circa, e la mamma per il 6%. Lui conta solo nel 7,2% dei casi mentre la mamma di lui influenza la scelta per il 2,4% e il papà di lui per il 2,4%.

Dove la scelgono? Il 55,4% degli intervistati ha indicato la vicinanza ai genitori quale fattore più importante, segue il posto di lavoro con il 35% dei casi, la prossimità al verde per il 2,4% mentre le vie di comunicazione pesano per il 3,6%.

E quanti sono i casi in cui i figli aiutano i genitori nell'acquisto della casa? In media 3,6%.

Il cliente tipo che acquista la prima casa ha poco più di trent'anni e nel 40% dei casi l'acquista grazie all'aiuto finanziario dei genitori, un aiuto che copre il 32% circa del costo dell'immobile, pari a 73 mila euro ed è nella maggioranza dei casi (57% circa) gratis. L'aiuto delle famiglie per comprar casa a Milano e provincia (Monza, naturalmente, compresa) è pari a circa due miliardi di euro ogni anno. I soldi li mette papà, ma sono i figli a decidere quale casa comprare: se è un single, il figlio decide nel 39% dei casi, ma conta anche la mamma per il 32,5% delle volte. E se è una coppia è lei che decide nel 54% dei casi, poi viene l'opinione del padre di lei (10% circa), mentre lui conta poco (7,2%). I genitori non chiedono in cambio un posto nella nuova casa, solo nel 3,6% dei casi si prevede uno spazio per i nonni e nel 3% per la babysitter. Qual è l'elemento decisivo nella scelta dell'acquisto della casa? Per il 55,4% degli intervistati è importante prenderla vicino all'abitazione dei genitori. Meno importante la prossimità al posto di lavoro (35%) o al verde (2,4% circa). Sono questi alcuni dei dati che emergono da un'indagine della Camera di Commercio attraverso Osmi-Borsa Immobiliare, in collaborazione con Fimaa Milano, realizzata su un centinaio di mediatori immobiliari in Milano e Provincia.

Di case e di mercato immobiliare si è parlato oggi al convegno organizzato da Borsa Immobiliare di Milano, Provincia di Mila-

no, Comune di Milano, Fimaa Milano che ha avuto come tema: "Il valore del territorio piani e strumenti per la lettura del mercato immobiliare". "Il mercato immobiliare è un elemento importante nella vita e nell'identità del territorio - ha commentato Antonio Pastore, presidente di Osmi -Borsa Immobiliare, azienda speciale della Camera di Commercio di Milano-. La casa non è solo oggetto di mercato ma centro di rapporti sociali fondamentali e rappresenta un ponte fra generazioni. Un mercato vivace e trasparente tutela il bene casa favorendo chi vende e chi acquista".

"L'Osservatorio - ha dichiarato Giorgio Viganò, presidente Osservatorio Permanente sul mercato immobiliare, Camera di Commercio di Milano - rappresenta un luogo d'incontro che riunisce imprenditori, operatori e istituzioni. Un'occasione per valutare il consuntivo e la situazione del mercato immobiliare, ma anche per elaborare proposte e azioni comuni".

"In una fase di transizione per l'economia a livello internazionale - ha dichiarato Mauro Danielli, vicepresidente di Osmi-Borsa immobiliare, azienda speciale della Camera di Commercio di Milano e presidente Fimaa Milano - il mercato immobiliare rimane il bene rifugio per eccellenza di Milano e della sua provincia. E continua nella sua funzione di punto di riferimento della famiglia come mostra questa indagine svolta sui nostri operatori".