

Così si calcola il **valore** della casa

Posizione, stato del palazzo, vicinanza alle fermate del metrò, box e piani alti
Ecco cosa può far lievitare i costi degli appartamenti, anche in tempi di crisi

Se chiedete a un agente immobiliare quali sono le tre caratteristiche principali perché una casa abbia mercato quasi sempre risponderà in inglese «*Location, location e location*». Cioè, la zona in cui si trova è di gran lunga il fattore più importante da considerare.

Milano non sfugge alla regola, e basta guardare un listino di quotazioni per rendersene conto: nei prezzi della Borsa immobiliare che pubblichiamo nella pagina a fianco il rapporto tra i valori più cari, quelli dell'area attorno a San Babila, e i più economici, al Gallaratese, è di cinque a uno. Il pregio di una zona è dovuto certamente alla vicinanza al centro, ma anche alla presenza di servizi e al contesto sociale, un aspetto quest'ultimo sempre è più importante: negli ultimi anni ad

esempio due zone molto ben servite come il primo tratto di viale Padova o il Corvetto — quartieri che consentono di raggiungere piazza Duomo in dieci minuti — hanno registrato un crollo dei valori immobiliari proprio per la loro situazione ambientale.

Ma anche a poca distanza l'uno dall'altro due appartamenti possono avere valori a metro quadrato molto diversi; e qui entrano in gioco una serie di altri fattori. Il primo è l'epoca di costruzione dello stabile. Tra una casa di meno di dieci anni e una di oltre 40 la differenza di prezzo può arrivare al 40 per cento così come lo stato di conservazione delle parti comuni gioca un ruolo non indifferente. E anche l'ubicazione dello stabile, anche in una zona di pregio, può fare molto: se si trova nei pressi di locali di ritrovo serale perde valore. O

perlomeno si trova molto difficoltà a vendere: le colonne di San Lorenzo sono una parte splendida di Milano, ma dormire di notte è problematico....

Tra le caratteristiche dell'appartamento che determinano il prezzo il piano è uno dei più importanti: si può calcolare il piano terra e quello rialzato sono i più penalizzati a causa dei rumori, della minore luminosità, dell'inquinamento e della scarsa sicurezza: la loro quotazione può scendere anche del 20 per cento rispetto al secondo e al terzo piano, mentre dal quarto piano in su il prezzo aumenta progressivamente. Se invece non c'è l'ascensore, il primo piano e il secondo mantengono all'incirca il medesimo valore, il piano terra comunque vale un po' meno mentre per ogni piano dal terzo in poi la casa si deprezza.

Altro elemento importante

la luminosità: lo *standard* è l'esposizione su due lati, l'affaccio su uno solo deprezza la casa, l'esposizione su tre la rivaluta. I doppi servizi sono ormai ritenuti quasi una necessità per una casa con più di due locali e possono far lievitare del 2-3 per cento il prezzo di mercato, a maggior ragione se entrambi i servizi sono finestrati. Importante è anche l'ampiezza della cucina, se abitabile. Soprattutto nelle case di vecchia concezione è necessario valutare anche la disposizione degli spazi: se ci sono metri quadrati buttati via in disimpegni e corridoi inutilizzabili il valore scende.

Infine non si possono dimenticare due «accessori» che oltre ad avere un valore in sé fanno aumentare l'*appeal* di un appartamento: il terrazzo, soprattutto se a livello, e il box.

G. Pag.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I fattori

- Il primo fattore per valutare il prezzo di un immobile è l'epoca del palazzo

- In secondo luogo, conta la zona: distanza dal centro, quiete e servizi

- E poi vi sono numerosi altri elementi: piani, finestre, bagni, esposizione al sole, box e terrazzi



Panoramiche

Una vista dall'alto di piazza San Babila (foto Alberico). Abitare ai piani alti costa più caro, a meno che non manchi l'ascensore

Com'è mobile il mercato immobiliare

Valori in picchiata, ma aumentano le compravendite: più 5,7 per cento rispetto al 2013. L'anno prossimo previste ancora lievi flessioni, la risalita dovrebbe cominciare nel 2016

A Milano si riprende a comprare casa. Gli ultimi dati ufficiali sulle transazioni, resi noti dall'Agenzie delle Entrate, segnalano che in città, nei primi nove mesi dell'anno, sono passate di proprietà 11.554 abitazioni, il 5,7 per cento in più rispetto allo stesso periodo del 2013. È un indicatore sensibilmente migliore di quello nazionale, dove negli stessi mesi l'incremento è stato solo del 2,2 per cento ma che comunque lascia ben sperare tutto il sistema del mattone, perché da sempre Milano anticipa le tendenze del Paese in campo immobiliare.

L'anno potrebbe dunque chiudersi con un numero di compravendite prossime a 16 mila, dato che rimane tuttavia ancora molto lontano da quello degli «anni d'oro», quando nel capoluogo lombardo si vendevano 25 mila case ogni dodici mesi.

Il calo delle vendite a Milano è stato causato da una concomitanza di fattori negativi che solo in parte si stanno risolvendo: la crisi economica e dell'occupazione, la paura del futuro (comprare casa è sempre un atto che sottintende ottimismo sulle proprie prospettive) ma anche la stretta del credito. Il boom di vendite avvenuto tra il 2004 e il 2006 era dovuto soprattutto alla facilità di ottenere finanziamenti a tassi vantaggiosi. Se ne sono avvantaggiati soprattutto le fasce meno abbienti, i giovani e gli immigrati, che allora trovavano chi erogava somme che coprivano anche l'intero valore dell'immobile. Quando le banche hanno chiuso i rubinetti il mercato della periferia si è bloccato perché la richiesta, che pure non è mai venuta meno, non poteva trovare finanziatori e nel giro di pochi mesi si è verificato un effetto domino su tutto il mercato, dato che chi voleva comprare per migliorare il suo status abitativo non trovava da vendere.

La buona notizia è che le banche stanno tornando a dare i prestiti — e a tassi convenienti —, complice la politica di costo del denaro praticata dalla Bce (Banca Centrale Europea). L'aumento delle vendite si spiega proprio con l'aumento delle erogazioni di mutuo, anche se oggi per ottenere il bene dalla banca è comunque richiesto un lavoro sicuro (merce rara tra i giovani) e un buon apporto diretto in contanti.

Ovviamente in un mercato così asfittico i prezzi sono scesi; non è successo all'indomani della crisi finanziaria internazionale, perché chi vendeva non era disposto ad accontentarsi di cifre inferiori a quelle degli anni passati, ma quando è stato chiaro che non si sarebbe riusciti a trovare compratori anche le pretese sono scese. Un ruolo l'han-

no avuto anche le agenzie immobiliari serie, che per non perdere tempo evitano di accettare incarichi di vendita irrealistici.

Ma di quanto sono calati i prezzi in città? A questa domanda le fonti statistiche non danno una risposta univoca. Nella tabella di questa pagina riportiamo un estratto dei dati dell'ultima edizione del listino dei valori delle case di Milano redatto dalla Borsa immobiliare. È un'analisi che ha dalla sua due vantaggi: la costanza nel tempo del campione di riferimento e il fatto che operando sotto l'egida della Camera di commercio le rilevazioni della Borsa sono la base per le perizie effettuate in città. I numeri dicono che nel primo semestre di quest'anno si è registrata una flessione media dei prezzi del 2 per cento degli immobili residenziali nuovi, di classe energetica A-; del 2,6 per cento degli appartamenti recenti, ristrutturati, d'epoca e di pregio e dell'1,8 per cento degli appartamenti vecchi o da ristrutturare. Si tratta di numeri migliori — o se si preferisce meno negativi — rispetto a quelli che della fine del 2013. Non deve stupire il fatto che la migliore performance è quella degli immobili da riattare: si tratta di immobili che presentano l'appel delle agevolazioni fiscali sulle ristrutturazioni (il 50 per cento dei costi deducibile dall'Irpef in dieci anni).

Dai dati di Borsa è possibile effettuare anche un confronto sull'andamento dei prezzi, per l'analisi è stato considerato il prezzo medio degli immobili nuovi o in classe di alta efficienza energetica. In un anno il prezzo è sceso del 2 per cento, ma il fatto più clamoroso è che le zone con il peggiore andamento sono in media quelle centrali, che hanno perso il 4 per cento. La migliore area è quella gravitante su piazza Repubblica, che evidentemente risente dell'effetto Porta Nuova (+3,9 per cento), le peggiori alcuni quartieri della periferia Ovest, come Inganni e piazza Abbiategrasso, con una perdita di oltre sei punti. A cinque anni la migliore performance è quella della zona Parco-Castello, con +9 per cento mentre il Gallaratese perde quasi il 26 per cento. A dieci anni, il record della rivalutazione spetta a Porta Genova, con +35 per cento mentre il Gallaratese segna menzette e via Padova meno 5,9 per cento.

Fin qui per il passato. E per il futuro? Nel suo ultimo osservatorio, Nomisma ha effettuato previsioni di modelli econometrici. Secondo l'istituto di ricerca i prezzi in media a Milano scenderanno ancora dell'1,6 per cento nel 2015, prima di salire dell'0,9 per cento nel 2016 e del 2,7 per cento nel 2017.

Gino Pagliuca
© RIPRODUZIONE RISERVATA

La mappa dei prezzi

Prezzi appartamenti nuovi/classe energetica A-B zona per zona (euro/mq)

ZONA DI RILEVAZIONE	PREZZO MEDIO	VARIAZIONE %				
		1 anno	2 anni	5 anni	10 anni	
CENTRO	Brera	10.400	3,3	-4,6	1,8	21,0
	Cairoli - Cordusio	10.050	3,4	-3,8	2,1	34,0
	Diaz - Duomo - Scala	12.450	-7,2	-6,7	2,6	26,6
	Missori - Santa Sofia	8.350	-3,5	-4,6	-1,1	21,0
	Nirone - Sant' Ambrogio	8.650	-6,0	-6,3	2,2	19,9
	San Babila	12.500	8,0	-6,7	2,7	23,5
	Repubblica - Porta Nuova	8.900	0,0	-5,3	1,6	2,3
	Solferino - Corso Garibaldi	7.900	1,9	1,9	19,1	31,1
	Cadorna - Pagano	7.350	-0,7	-1,3	4,5	18,4
	Castello Sforzesco	10.550	-0,9	-1,9	9,0	21,6
	San Vittore	6.850	0,0	-1,4	7,2	24,7
	Porta Genova	5.350	-1,3	-7,0	-1,1	35,5
	Tribunale - Cinque Giornate	6.500	0,0	-3,0	-2,9	15,6
Venezia - Monforte	9.000	-2,7	-5,3	-5,3	11,1	
CIRCONVALLAZIONE	Buenos Aires - Vitruvio	5.050	0,0	-1,9	0,4	9,7
	General Govone - Cenisio	4.475	-0,6	-4,8	-0,6	5,6
	Sarpi - Procaccini	4.850	2,1	3,2	8,0	13,4
	Pisani - Gioia - Baiamonti	5.350	3,9	1,9	3,1	4,3
	Fiera - Monterosa	7.050	-2,8	-4,1	0,8	27,1
	Washington - Po - Vesuvio	5.850	0,0	-0,3	4,7	24,3
	Bligny - Toscana	4.300	-3,4	-4,4	2,0	-9,4
	Solari - Napoli	4.750	-4,0	-5,9	2,6	17,3
	Abruzzi - Romagna	4.200	-2,3	-6,7	-2,2	17,3
	Piceno - Indipendenza	6.150	0,0	-3,9	-6,2	16,9
PERIFERIA	Bovisa - Dergano	3.100	-1,6	-4,6	-3,9	13,4
	Affori - Bruzzano	3.050	0,0	-4,7	-1,6	9,1
	Quarto Oggiaro	2.950	0,0	0,0	-1,7	11,5
	Fulvio Testi - Bicocca	3.300	0,0	-1,5	-1,5	11,6
	Istria - Maciachini	3.350	0,0	-1,5	-1,4	10,3
	Niguarda	3.000	0,0	0,0	5,1	6,9
	Padova - Palmanova	2.775	-4,3	-9,0	-9,0	-5,9
	Bande Nere - Giambellino	4.200	-1,2	-4,5	-4,5	16,7
	Baggio - Quinto Romano	2.550	-3,8	-13,6	-16,3	3,3
	Corvetto	2.950	-3,3	-6,3	-4,8	9,6
	Gratosoglio - Missaglia	2.800	-5,1	-11,1	-11,1	11,1
	Ripamonti - Vigentino	3.200	-1,5	-8,6	-5,7	9,7
	Barona - Famagosta	3.200	-4,5	-8,6	-7,2	3,6
	Lambrate	3.050	-3,2	-10,3	-10,3	3,2
	Udine	3.350	-2,9	-8,2	-2,7	20,7
	Argonne - Corsica	4.050	-3,6	0,0	5,7	21,1
	Forlanini - Mecenate	3.000	0,0	-6,3	-1,5	10,6
Santa Giulia - Rogoredo	3.050	0,0	-9,0	-13,0	15,5	
MILANO	4.941	-2,0	-4,9	-1,1	14,9	

Fonte: Borsa Immobiliare Milano

Corriere della Sera

Il centro e i grattacieli

Calano i prezzi in tutta Zona 1. Ancora giù i valori di CityLife e Garibaldi Porta Nuova mentre salgono nei quartieri circostanti.

Le periferie

Negli ultimi cinque anni tutte le zone di periferia (eccetto quelle di Niguarda e Argonne) hanno perso valore di mercato.

I dati

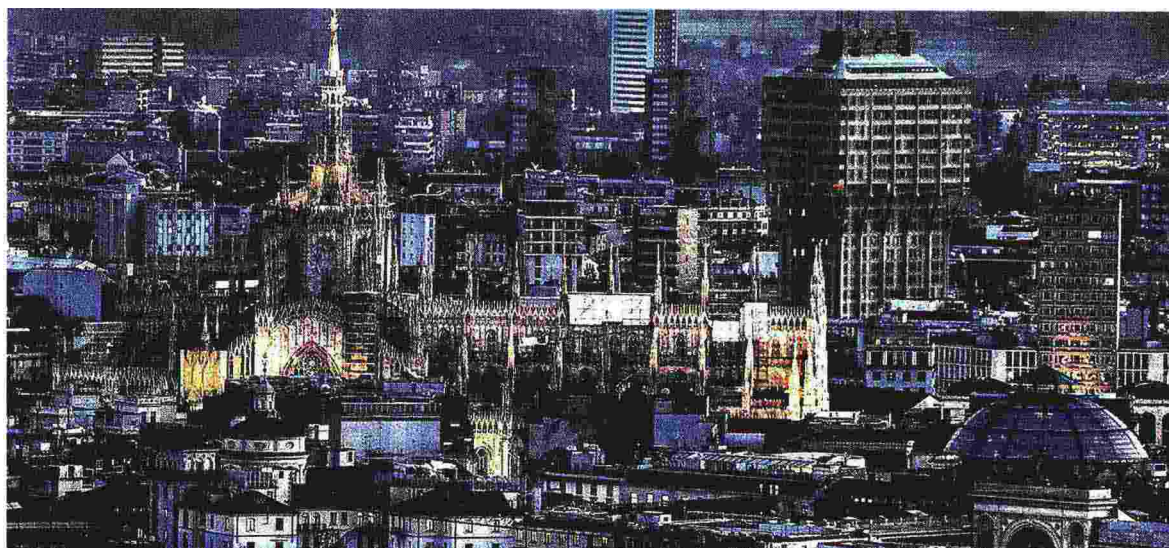
● Il prezzo medio per l'acquisto di un appartamento a Milano è sceso fino a quasi cinque mila euro: -5 per cento rispetto al 2012

● Calano i prezzi soprattutto in centro (San Babila e Sant' Ambrogio -6, Duomo -4, Brera e Cairoli -3 per cento) ma anche in periferia (-5 Gratosoglio, -4,5 per cento la Barona)

● Crescono, invece, i cambi di proprietà: 11.554 nei primi nove mesi dell'anno, +5,7 per cento rispetto al 2013. A fine anno dovrebbero essere circa 16 mila

● La zona con maggiori rivalutazioni è stata Gioia-Pisani-Baiamonti: +3,9 per cento a causa dello sviluppo dei nuovi quartieri circostanti

● Dal 2008, il prezzo in Solferino-Garibaldi sale del 20 per cento, seguito dalle zone Castello, Sarpi, San Vittore, Argonne



Skyline Milano vista dalla nuova Torre Unicredit a Porta Nuova (foto Fabrizio Villa)

