



CAMERA DI
COMMERCIO
MILANO



OSMI BORSA
IMMOBILIARE
MILANO

Servizi per il mercato
immobiliare

Convegno oggi in Camera di commercio **IMMOBILI, BUON INVESTIMENTO** **+76% IN DIECI ANNI**

Si sono valorizzati di più Centro, Garibaldi, Martini-Cuoco

Milano, 18 maggio 2011. Un immobile a Milano comprato nel 2000 oggi ha quasi raddoppiato il suo valore, +76% in dieci anni, con un prezzo medio al metro quadrato di 4.679 euro. I velocisti: sono in zona centro storico, Spiga - Montenapoleone con +116%, nei Bastioni con Repubblica-Porta Nuova con +103,7%, in Circonvallazione Lagosta - Stazione Garibaldi (+86,6%), nel Decentramento Martini-Cuoco (+101%). In coda: nel Centro storico Augusto (+65,1%), nei Bastioni Parco Castello (+78,9%) e in Circonvallazione Pisani-Gioia-Baiamonti (+29,7%), nel decentramento Turro - Precotto (+39,9%).

Emerge da una rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano” sul secondo semestre 2010 realizzata da Borsa Immobiliare, azienda speciale della Camera di commercio di Milano, in collaborazione con FIMAA Milano.

Quanto rende un immobile come investimento. L'immobile è sia uno strumento finanziario (investimento) sia un prodotto tecnologico (progettazione). Come assicurare rendimenti di lungo periodo affidabili all'investimento immobiliare? Se ne è parlato oggi in Camera di commercio al convegno “*Come trasformare un immobile in un “Bond”:* *Progettazione & Facility Management*” organizzato da OSMI Borsa Immobiliare azienda speciale della Camera di commercio di Milano, in collaborazione con Politecnico di Milano (dipartimento B.E.S.T.), Assolombarda e ISS Facility Services.

Immobili e redditività. L'immobile oggi può essere non solo una casa da edificare ma un valore da gestire. La sua redditività, specialmente a lungo periodo, è però determinata anche dalla sua qualità e dall'incidenza dei costi di gestione e manutenzione che tende a crescere nel tempo fino a 5 volte il costo di costruzione. Un immobile è di maggior qualità se assicura per esempio consumi energetici contenuti, compatibilità ambientale e soluzioni architettoniche hi-tech.

“L'immobile, se progettato e mantenuto correttamente, può dare buoni rendimenti a lungo periodo, come un bond o un prodotto finanziario - ha dichiarato Antonio Pastore, presidente di Osmi-Borsa Immobiliare, azienda speciale della Camera di commercio di Milano -. E proprio per aumentare la redditività delle nuove costruzioni oggi è sempre più rilevante la collaborazione tra progettazione architettonica, ingegneristica e finanza. Anche per facilitare questo incontro la Camera di commercio, attraverso la Borsa Immobiliare, tra le altre iniziative, ha organizzato convegni dedicati alla finanza immobiliare e promosso un master per valutatori immobiliari”.

Fonte: Politecnico di Milano

Il sistema di rating è stato sviluppato nell'ambito di un gruppo di lavoro, il "Building class (ABC Mosca) Research Forum", costituito da società di consulenza, CB Richard Ellis, Noble Gibbons, Colliers International, Jones Lang LaSalle e Cushman & Wakefield. La scala dei punteggi viene distinta con le lettere ABC e il sistema di classificazione premia gli edifici che rispondono positivamente ai requisiti posti (20).

Classe A: almeno 16 su 20

Classe B: almeno 10 su 20

Classe C: almeno 8 su 20

1. Un elevato livello di finiture, compresi i servizi tecnici e sistemi di building management;
2. Una gestione professionale (property management company);
3. Localizzazione ben servita e con buona accessibilità;
4. Sistema di climatizzazione in grado di fornire caldo, freddo e il controllo dei parametri termigrometrici in linea con gli standard HVAC Europei.
5. Controsoffitto;
6. Una distanza tra controsoffitto e pavimento sopraelevato di almeno 2.7 m;
7. Pianta libera con adeguata distanza tra pilastri;
8. Vano tecnico per alloggiare i cavi di telefonia, impianto elettrico, dati o pavimento sopraelevato;
9. Finestre vetrate di alta qualità
10. Elevatori veloci e moderni: tempo di attesa massima 30 secondi;
11. Parcheggio interrato
12. Materiali di qualità utilizzati nelle finiture interne, in particolare nelle aree comuni
13. Disponibilità di 1 posto auto/100 mq di superficie affittabile
14. Loss factor non eccedente il 12%;
15. Servizi di telefonia di elevata qualità
16. Sistemi di back up energetico con generatori (minimo 50W/mq di "usable area" e 20W/mq per l'illuminazione)
17. Capacità di carico dei solai non inferiore a 400-450 kg/mq;
18. Sistemi di controllo accessi e impianti di sicurezza (security);
19. Aree break e aree con servizi alla persona (cafeteria, relax, etc.);
20. Profondità di piano (wall to wall) compresa tra i 18 e i 20 m.

Prezzi appartamenti nuovi o ristrutturati a Milano città per zona e variazione in dieci anni

Zona di rilevazione	Prezzo medio II semestre 2010	Variazione % decennale			
Augusto	6950	65,1	Pellegrino Rossi - Affori - Bruzzano	3050	69,0
Brera	9050	84,5	Quarto Oggiaro	2950	68,1
Cairoli - Cordusio	7900	90,1	Brianza - Pasteur	3225	45,3
Diaz - Duomo - Scala	9100	80,7	Fulvio Testi - Bicocca	3400	70,9
Missori - S.Sofia	7000	83,2	Fulvio Testi - Cà Granda	3225	62,1
Nirone - S.Ambrogio	8650	91,6	Greco	2950	50,1
Spiga - Montenapoleone	13100	116,0	Istria - Maciachini	3350	62,2
Vetra - S.Vito	6900	78,1	Niguarda	3050	66,7
Vittorio Emanuele - S.Babila	10050	99,6	Padova - Palmanova	2900	40,4
CENTRO	8744	89,1	Turro - Precotto	3000	39,9
Repubblica - Porta Nuova	7100	103,7	Axum - Ospedale S. Carlo	2900	55,9
Solferino - Corso Garibaldi	6050	80,3	Bande Nere - Giambellino	3850	61,8
Leopardi - Boccaccio - Pagano	7100	89,6	Baggio - Quinto Romano	3100	81,8
Parco Castello	6600	78,9	Inganni - S.Cristoforo	3250	61,7
S. Vittore	6000	82,9	Selinunte - Rembrandt	3700	79,2
Conca del Naviglio - Porta Genova	5500	83,6	Accursio	3250	77,1
Mercalli - Quadronno	6650	86,5	Caprilli - S.Siro	4200	69,4
Tribunale - 5 Giornate	6300	80,8	Quartiere Gallaretese - Trenno	3300	90,8
Venezia - Monforte	8500	93,6	Agrippa - Abbiategrasso	3150	60,7
BASTIONI	6644	86,9	Ceremate - Ortles	3100	58,2
Buenos Aires - Vitruvio	4250	61,3	Corvetto	3200	72,0
Carbonari - Maggiolina	4200	59,4	Gratosoglio - Missaglia	3000	78,6
Gen. Govone - Cenisio	3550	63,6	Ripamonti - Vigentino	3300	66,2
Lagosta - Staz. Garibaldi	4050	86,6	Barona - Famagosta	3400	60,4
Sarpi - Procaccini	3775	66,3	Q.re S.Ambrogio - Torretta	3200	67,5
Pisani - Gioia - Baiamonti	4350	29,7	Ronchetto	2850	57,9
Fiera - Monterosa	5750	85,5	Lambrate	3050	64,0
Fiera - Sempione	4900	80,8	Pacini - Ponzio	3950	74,0
Washington - Po - Vesuvio	5000	68,4	Teodosio - Vallazze	3600	86,0
Bligny - Toscana	3900	58,9	Udine	3550	88,3
Navigli - Cassala	4750	80,3	Argonne - Corsica	3800	79,2
Solari - Napoli	4600	72,9	Forlanini - Mecenate	2800	59,5
Abruzzi - Romagna	4400	73,6	Martini - Cuoco	4050	101,0
Libia - Cirene	5550	71,8	Santa Giulia - Rogoredo	3250	85,2
Piceno - Indipendenza	5500	70,3	Salomone - Bonfadini	2600	48,1
CIRCONVALLAZIONE	4568	68,1	DECENTRAMENTO	3257	67,0
Bovisa - Dergano	3150	72,1	MEDIA MILANO	4.679	75,6
Musocco - Villapizzone	2875	59,3			

Fonte: Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano" sul secondo semestre 2010 realizzata da Borsa Immobiliare, azienda speciale della Camera di commercio di Milano, in collaborazione con FIMAA Milano