

RAPPORTO OSMI IMMOBILIARE. Monza mantiene in provincia il record della città più cara col centro storico in testa. Sant'Albino economico

Casa, quanto mi costi: prezzi, una crescita senza fine

Brianza: appartamenti a più sei per cento. Costo medio metro quadro oltre 1700 euro

Senza fine. Proprio come la crescita che da anni sta caratterizzando i valori del mercato immobiliare di Milano e provincia. Nel capoluogo, in un anno, i prezzi degli immobili sono aumentati del 9,4%.

Tra il primo e il secondo semestre del 2003, l'incremento è stato invece pari al 6%. Un balzo verso l'alto che ha contraddistinto anche l'intera provincia: qui, il valore degli appartamenti si è rivalutato mediamente del 6,4% su base annua e del 3,4% su base semestrale. Il prezzo medio è di 1.727 euro al metro quadro.

Cifre tutto sommato in linea con le quotazioni nel nostro comprensorio, dove un metro quadro costa mediamente 1.711 euro. Gli aumenti brianzoli sono stati del 6,5% e del 3,5%. Una situazione che, per la ventiquattresima volta, è stata fotografata dalla Rilevazione dei prezzi degli immobili di Milano e Provincia, realizzata da Osmi Borsa Immobiliare, azienda speciale della Camera di Commercio di Milano, in collaborazione con Fimaa Milano.

"In una fase di transizione per l'economia a livello internazionale e di difficoltà a livello finanziario per alcuni settori - commenta Antonio Pastore, presidente di Osmi Borsa Immobiliare -, il mercato immobiliare ha retto. Anzi, ha continuato nel suo trend positivo, segno evidente che la casa rimane il bene rifugio per eccellenza dei milanesi".

"La lettura dei dati provinciali per ambiti territoriali - sottolinea Mauro Danielli, vicepresidente di Osmi Borsa Immobiliare e presidente Fimaa Milano - permette di evidenziare sempre meglio la vocazione policentrica dell'area metropolitana milanese. E se pur con qualche differenza tra i vari ambiti territoriali (Nord Milano più

Gli operatori:
"In una situazione di transizione per l'economia e di difficoltà a livello finanziario il mercato immobiliare ha retto: la casa resta insomma il bene rifugio per eccellenza"

10,1%, Abbiatense Binaschino più 3,6%), il mercato del 2003 in provincia si conferma ancora attivo e vivace".

L'area Nord Milano, dunque, è quella che ha registrato gli aumenti maggiori. Il prezzo medio di un metro quadro è di 2.271 euro. In questa speciale graduatoria, Monza e la Brianza sono precedute anche dalle aree Rhodense (1.925 euro), Nord-Groane (1.828 euro), Mattesana-Adda (1.781 euro).

Monza, con l'esclusione ovviamente di Milano e dei suoi picchi stratosferici (9.750 euro al metro per un appartamento in via della Spiga), resta comunque la città più cara della provincia.

Nel centro storico, bisogna stanziare dai 3.400 ai 3.900 euro al metro per un appartamento nuovo o ristrutturato. Nella zona Parco-Villa Reale e Grazie Vecchie Vecchie-via Lecco, possono "bastare" rispettivamente 2.900-3.400 e 2.500-3.100 euro. Per scendere sotto quota 2.000, è necessario indirizzare l'attenzione su altri quartieri o zone, come Taccona Rondò dei Pini (1.800-2.000), San Rocco Sant'Alessandro (1.900-2.100), Buonarroti San Donato (1.900-2.200), Cederna Cantalupo (1.800-2.000), viale Libertà Stadio Nuovo (1.900-2.100), Santalbino (1.700-1.900).

Ma anche in Brianza, per acquistare un appartamento nuovo o ristrutturato situato in una zona particolarmente appetibile, è obbligatorio stanziare una cifra decisamente consistente.

La fatidica quota 2.000 è scavalcata, per esempio, ad Arcore (2.000-2.220), Brugherio (2.000-2.100), Seregno (2.250-2.350), Vimercate (2.200-2.500) e Veduggio (2.200-2.600). Per avere prezzi maggiormente abbordabili, diventa perciò necessario puntare su Comuni più decentrati come Briosco, Veduggio con Colzano, Ronco Briantino, Triuggio, Usmate Velate. In questi casi, il metro quadro "nuovo" ha un prezzo compreso tra i 1.250 e i 1.700 euro. "La vicinanza a Monza e al Parco - aggiunge Danielli - costituisce un elemento che attribuisce un valore aggiuntivo all'unità immobiliare. Ma fattori qualificanti sono anche lo sviluppo dell'impresa in generale e la crescita delle infrastrutture di mobilità".

Sergio Gianni

	Appartamenti nuovi o ristrutturati Euro/mq.	Appartamenti recenti entro 35 anni Euro/mq.	Appartamenti vecchi oltre 35 anni Euro/mq.	Negozi Euro/mq.	Uffici Euro/mq.	Boxes/000.000 a corpo	Laboratori Magazzini Euro/mq.	Capannoni Euro/mq.	Terreni residenziali Euro/mq.
PARCO VILLA REALE	2900 - 3400	2200 - 2600	2000 - 2300	1600 - 2100	1400 - 1800	20000 - 26000	-	-	300 - 350
SAN BIAGIO - SAN GOTTARDO	2600 - 2900	1800 - 2200	1600 - 2000	1600 - 2800	1400 - 1900	18000 - 27000	700 - 1000	700 - 1000	270 - 320
SAN CARLO - LARGO MOLINETTO	2400 - 2700	1800 - 2100	1600 - 1900	1700 - 2600	1400 - 2000	16000 - 24000	700 - 1000	700 - 1000	240 - 280
REGINA PACIS - SOBBORGHIS - MENTANA	2100 - 2300	1600 - 1800	1500 - 1700	1500 - 2400	1300 - 1700	16000 - 18000	700 - 1000	700 - 1000	240 - 280
GRAZIE V. - VIA LECCO - S.GERARDO	2500 - 3100	1700 - 2200	1500 - 1700	1300 - 1800	1300 - 1700	17000 - 22000	700 - 1000	700 - 1000	260 - 320
CAZZANIGA - OSPEDALE NUOVO	2500 - 2800	1700 - 2100	1500 - 1700	1500 - 2300	1400 - 1700	17000 - 22000	700 - 1000	700 - 1000	260 - 290
TACCONA - RONDO' DEI PINI	1800 - 2000	1500 - 1800	1400 - 1600	1100 - 1300	1200 - 1400	15000 - 18000	700 - 1000	700 - 1000	220 - 250
TRIANTE - CAVALLOTTI	2500 - 2800	1900 - 2300	1600 - 1900	1600 - 2500	1500 - 1800	17000 - 23000	700 - 1000	700 - 1000	260 - 310
SAN FRUTTUOSO	2200 - 2400	1700 - 2000	1400 - 1600	1100 - 1400	1200 - 1400	16000 - 20000	700 - 1000	700 - 1000	220 - 260
S.GIUSEPPE - CAMPANIA - ROMAGNA	2300 - 2600	1900 - 2200	1600 - 1900	1400 - 2000	1400 - 1700	16000 - 20000	700 - 1000	700 - 1000	250 - 280
SAN ROCCO - SAN ALESSANDRO	1900 - 2100	1600 - 1800	1400 - 1600	1300 - 1700	1300 - 1500	15000 - 19000	700 - 1000	700 - 1000	200 - 230
BUONARROTI - SAN DONATO	1900 - 2200	1600 - 1800	1400 - 1600	1200 - 1500	1200 - 1400	15000 - 18000	700 - 1000	700 - 1000	200 - 230
CEDERNA - CANTALUPO	1800 - 2000	1500 - 1700	1300 - 1400	1200 - 1400	1100 - 1300	15000 - 17000	700 - 1000	700 - 1000	190 - 210
VIA LIBERTA' - STADIO NUOVO	1900 - 2100	1500 - 1700	1400 - 1600	1200 - 1500	1200 - 1400	15000 - 17000	700 - 1000	700 - 1000	190 - 210

Appartamenti nuovi o ristrutturati	Appartamenti recenti entro 35 anni	Appartamenti vecchi oltre 35 anni
3.000-3.900	2.500-3.000	2.000-2.300
Negozi	Uffici	Boxes 000.000 a corpo
2.800-7.000	1.800-2.700	33.000-45.000
250-550	80-120	1250-1900
Laboratori Magazzini	Capannoni	Terreni residenziali
60-80	-	-
Mono/bilocali arredati C.M. a corpo	Mono/bilocali non arredati C.M. a corpo	Oltre 70 mq non arredati
650-850*	550-700*	90-130

Appartamenti nuovi o ristrutturati	Appartamenti recenti entro 35 anni	Appartamenti vecchi oltre 35 anni
1.700-1.900	1.400-1.600	1.300-1.400
Negozi	Uffici	Boxes 000.000 a corpo
1.200-1.400	1.100-1.300	14.000-16.000
50-70	50-60	800-950 a corpo
Laboratori Magazzini	Capannoni	Terreni residenziali
700-1.000	700-1.000	180-200
40-60	-	-
Mono/bilocali arredati C.M. a corpo	Mono/bilocali non arredati C.M. a corpo	Oltre 70 mq non arredati
400-500*	350-450*	65-75

	Mono/bilocali arredati Canone mensile a corpo	Mono/bilocali non arredati Canone mensile a corpo	Oltre 70 mq. non arredati Canone annuo a mq.	Negozi Canone annuo a mq.	Uffici Canone annuo a mq.	Boxes Canone annuo a corpo	Laboratori Magazzini Canone annuo a mq.	Capannoni Canone annuo a mq.
PARCO VILLA REALE	600 - 700	500 - 650	90 - 130	80 - 110	70 - 90	950 - 1250	-	-
SAN BIAGIO - SAN GOTTARDO	550 - 700	470 - 570	80 - 95	200 - 250	70 - 90	1100 - 1500	50 - 90	-
SAN CARLO - LARGO MOLINETTO	520 - 650	450 - 550	80 - 90	100 - 200	60 - 90	950 - 1250	40 - 60	50 - 70
REGINA PACIS - SOBBORGHIS - MENTANA	470 - 550	400 - 500	65 - 85	80 - 110	50 - 70	950 - 1050	40 - 60	50 - 70
GRAZIE V. - VIA LECCO - S.GERARDO	550 - 670	470 - 580	85 - 95	80 - 130	60 - 70	950 - 1250	40 - 60	50 - 60
CAZZANIGA - OSPEDALE NUOVO	530 - 650	450 - 550	85 - 95	80 - 130	60 - 80	950 - 1250	40 - 60	50 - 60
TACCONA - RONDO' DEI PINI	470 - 550	400 - 450	65 - 85	60 - 80	50 - 70	950 - 1050	40 - 60	50 - 60
TRIANTE - CAVALLOTTI	550 - 700	500 - 600	85 - 95	120 - 250	60 - 90	950 - 1250	40 - 60	50 - 60
SAN FRUTTUOSO	500 - 600	450 - 550	70 - 85	60 - 90	50 - 70	950 - 1050	40 - 60	50 - 60
S.GIUSEPPE - CAMPANIA - ROMAGNA	500 - 600	450 - 550	75 - 90	80 - 170	60 - 80	950 - 1250	40 - 60	50 - 60
SAN ROCCO - SAN ALESSANDRO	450 - 600	400 - 450	65 - 80	80 - 110	50 - 60	950 - 1050	40 - 60	50 - 60
BUONARROTI - SAN DONATO	450 - 600	400 - 450	65 - 80	80 - 110	50 - 60	950 - 1050	40 - 60	50 - 60
CEDERNA - CANTALUPO	450 - 550	400 - 450	65 - 75	60 - 90	50 - 60	950 - 1050	40 - 60	50 - 60
VIA LIBERTA' - STADIO NUOVO	450 - 600	400 - 450	65 - 80	60 - 90	50 - 70	950 - 1050	40 - 60	50 - 60

CHI SONO I CLIENTI

Acquirenti, il 10% sono stranieri

Il confronto, anche per chi ha scarsa confidenza con i numeri, è presto fatto. Succede così che, anche in Brianza, siano sempre di più le famiglie disposte ad imbarcarsi in un impegno economico a lunga gittata per diventare proprietarie di un'abitazione. Trasformando, in pratica, il pagamento dell'affitto in una rata di mutuo. Una scelta che permette di abbandonare la precaria posizione di inquilino per conseguire la più solida qualifica di proprietario. Il fenomeno è registrabile a livello nazionale. Qualche anno fa, ad esempio, solo il 30% dei potenziali acquirenti ricorreva ad un mutuo per acquistare in via definitiva l'agognato "mattoni". Una percentuale che adesso si è rovesciata. Adesso, inoltre, sono sempre di più le persone disposte a stipulare un mutuo trentennale pur di acquistare la casetta dei propri sogni. Un'ipotesi impensabile non troppo tempo fa. "Il paragone tra rata di affitto e rata di mutuo - commenta Mauro Danielli - diventa sempre più conveniente a favore del secondo. Ora, poi, esiste un'offerta finanziaria estremamente diversificata. La gamma di proposte viene incontro alle esigenze più differenti. Se a tutto questo aggiungiamo il basso costo del denaro, l'opportunità può diventare appetibile". La corsa all'acquisto è particolarmente forte in provincia di Milano. Qui, infatti, chi compra casa ha mediamente un'età compresa tra i 26 e i 35 anni. Nel resto d'Italia, invece, la grande tentazione immobiliare si concretizza soprattutto tra i 40 e i 60 anni. "Nella nostra provincia - specifica Danielli -, chi non ha ancora una forte capacità patrimoniale, può spesso contare sull'aiuto dei genitori. Qui, c'è maggiore risparmio e c'è più benessere". Un insieme di fattori che contribuisce a rendere più compatta e numerosa la schiera degli aspiranti acquirenti. Anche in questo caso, la conferma arriva dai numeri: tra il 2001 e il 2002, il numero delle compravendite nell'intera provincia (escluso Milano) era cresciuto del 12%. Nel 2003, nonostante l'incremento "boom" registrato l'anno precedente, questa quota si è ulteriormente apprezzata dello 0,6%. Un aumento piccolo, ma riscontrato su una cifra già interessata da un forte rialzo. Le recenti disavventure di grandi gruppi industriali come Cirio e Parmalat, infine, stanno inevitabilmente condizionando le scelte dei risparmiatori. Che, amareggiati e delusi da rendimenti finanziari solo virtuali, sembrano ora puntare con crescente fiducia sulla rassicurante solidità dell'investimento immobiliare. "È logico - aggiunge Danielli - che una domanda già esistente, sia stata rafforzata da questi recenti episodi. Gli effetti più diretti li possiamo vedere sui fondi immobiliari, strumenti di natura finanziaria con un retroterra di natura immobiliare. Questo prodotto, dal consumatore di massa, va comunque considerato con particolare attenzione. Ma resta positivo il fatto che questo tipo di mercato acquisti un sempre maggiore interesse". A Monza - riconosce Marco Radaelli, coritolare dell'agenzia immobiliare Carlo Alberto - non esiste un cliente tipo. La casistica è molto varia: in questo momento, c'è in effetti chi è alla ricerca di un bene-rifugio, di una forma di investimento sicura. Ma ci sono anche famiglie che desiderano trasferirsi in un ambiente più grande o genitori che acquistano un appartamento per i figli prossimi al matrimonio. Così come abbiamo richieste di milanesi che intendono venire a vivere a Monza. Le richieste sono numerose, è il prodotto sul mercato che è limitato. La gente è interessata sia agli appartamenti dai prezzi più abbordabili, come i bilocali e i trilocali, che a quelli maggiormente impegnativi". È sempre più rilevante, intanto, la percentuale di cittadini extracomunitari che acquista casa a Milano e provincia: Ora sono il 10% degli acquirenti di appartamenti. La loro attenzione, sostanzialmente, si indirizza su appartamenti dai costi abbordabili. Una tendenza che, negli ultimi 10 anni, ha innescato una conseguenza apparentemente paradossale: le unità immobiliari più datate si sono rivalutate in misura maggiore rispetto a quelle più recenti.

Ser.Gian.