

Case, prezzi superiori del 20%

Appartamenti nuovi: primato per il Cazzaniga

Il mercato potrebbe anche prendersi un momento di pausa. Una pausa giustificata, visto che l'onda lunga degli aumenti si sta prolungando da tre anni. Il momento "sì" era comunque arrivato dopo anni caratterizzati anche da un decremento dei prezzi. "Ma la domanda attuale - commenta **Mauro Danielli**, consigliere della Camera di Commercio di Milano, presidente del Collegio degli Agenti Immobiliari di Milano e Provincia che ha curato la ventiduesima edizione della "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano", realizzata da Osmi-Borsa Immobiliare, azienda speciale della Camera di Commercio di Milano - resta attiva e sostenuta. I prezzi praticati sul mercato sono adesso mediamente superiori del 20%. Ciò porta ad una flessione della domanda e ad un allungamento dei tempi di negoziazione". La caccia all'appartamento, dunque, prosegue. E, paradossalmente, la ricerca è più accanita nei confronti delle unità abitative con un'epoca di costruzione già datata. Anche perché, in questo periodo, le condizioni sono favorevoli per passare dalla condizione di inquilino a quella di proprietario. Il cambio di ruolo potrebbe essere facilitato da una particolare convenienza dei tassi dei mutui bancari e dall'aumento dei canoni di affitto. In Brianza, per l'affitto di un appartamento di tre locali, bisogna essere tranquillamente disposti a spendere

Prezzi medi appartamenti			
Zona/Comune	Variazione 2002		
	App. entro i 35 anni	App. oltre i 35 anni	App. nuovi
Centro storico	13,64	19,38	14,64
Parco Villa reale	17,98	22,71	8,74
S. Biagio - S. Gottardo	13,27	17,41	10,13
S. Carlo - Largo Molinetto	12,04	15,70	13,02
Reg. Pacis - Sobborghi - Mentana	8,61	11,81	8,03
Grazie vecchie - S. Gerardo	11,84	8,95	10,73
Cazzaniga - Ospedale nuovo	10,37	12,84	19,40
Taccona - Rondò dei Pini	13,10	18,50	11,46
Triante - Cavallotti	7,78	16,10	14,16
San Fruttuoso	13,07	10,39	8,47
S. Giuseppe - Campania - Romagna	15,65	19,83	15,28
S. Rocco - S. Alessandro	12,84	12,83	13,06
Buonarrotti - S. Donato	17,41	15,04	13,08
Via Libertà - Stadio nuovo	11,57	15,74	9,72
Cederna - Cantalupo	14,72	14,08	11,84
Sant'Albino	19,91	14,08	13,71
	13,36	15,21	12,22

Ecco la tabella degli aumenti dei prezzi delle case (elaborazione dati Fimaa Milano). La crescita è generalizzata

tamento con più di 35 anni è stata, rispettivamente, del 31,49% e del 50,44%. Ma la classifica dei metri quadrati "dorati" e "datati" deve comprendere anche altre cittadine: non scherzano alcune aree di Bernareggio (30,60%), Vimercate (29,35%), Agrate Brianza (28,91%) e Ronco Briantino (26,87%). A Monza, per quanto riguarda gli appartamenti nuovi, il primato degli aumenti spetta alla zona Cazzaniga-Ospedale Nuovo (19,40%). Nella categoria recenti, la medaglia d'oro va a Sant'Albino (19,91%), mentre la zona Parco-Villa Reale si aggiudica il primo posto nella classifica relativa agli appartamenti costruiti oltre 35 anni fa (22,71%). Nessuna zona, però, supera la barriera del 30% di crescita. Ma in questo caso una precisazione è doverosa. Nei comuni più piccoli, infatti, è più facile evidenziare gli incrementi registrati dal mercato. "In situazioni simili - conclude **Danielli** -, è sufficiente un'iniziativa immobiliare nuova per modificare il mercato. Ma tutto ciò non fa altro che sottolineare una tendenza comunque esistente e comprovata".

Sergio Gianni

7.500 euro all'anno. Logico, quindi, che siano sempre più gli inquilini disposti ad affrontare dei sacrifici pur di diventare proprietari di un appartamento. Anche senza disporre di un capitale di partenza. Una condizione comune, tra l'altro, a molti cittadini extracomunitari. Questi ultimi stanno sempre più costituendo una parte rilevante della clientela del mercato immobiliare provinciale: ogni 100 appartamenti venduti a Milano, 5 sono acquistati da cittadini extracomunitari. "Siamo in presenza - specifica **Danielli** - di una domanda non ricca, che punta ad un prodotto abbordabile". La tendenza è puntualmente confermata dai dati: nel compren-

Abitazioni con oltre 35 anni: il rione Parco-Villa Reale in testa alla classifica dei rincari con un più 22,71 per cento

sorio brianzolo, gli appartamenti nuovi o ristrutturati, sono aumentati mediamente in un anno "solo" dell'8,24%. Più fortunati sono stati i proprietari brianzoli di appartamenti con oltre 35 anni di anzianità: in questo caso, l'incremento annuo è stato dell'11,42%. Ma un buon aumento (9,29%) è

stato messo a segno anche dagli appartamenti realizzati meno di 35 anni fa. In pratica, rispetto al nuovo, un appartamento brianzolo "over 35" ha registrato un aumento annuo del 38%. Dinamiche simili hanno condizionato il mercato monzese. E così, se in città il nuovo è cresciuto mediamente del 12,22%, ancora migliore è stato il rendimento degli appartamenti recenti (13,36%) e di quelli vecchi (15,21%). La capitale della Brianza, però, non presenta quei vistosi "picchi" che hanno caratterizzato recentemente le quotazioni di alcuni comuni brianzoli. Nel centro ed alla periferia di Sovico, per esempio, la variazione annua di un appar-