

## Casa dolce casa >>> I PREZZI

«Dopo dieci anni ininterrotti di crescita – dice Mauro Danielli –, un momento di sosta non può che essere benefico per il mercato»

# La «bolla» è scoppiata: il mattone ora è meno caro

Appartamenti: calo del 2,4 per cento per quelli realizzati oltre 35 anni fa. Meno 1,9 per gli altri. Crescono solo i prodotti nuovi di particolare qualità

### SPECULAZIONE

**103,5**

A Milano, le quotazioni immobiliari sono aumentate in un semestre solo dello 0,2%. In targa, se si considera che, dal 1998, il valore del mattone meneghino ha fatto segnare un più 102,5%. Logico, quindi, che la marcia indistorta delle quotazioni immobiliari monzesi vada classificata tra le novità rilevanti.

### AFFITTI

**66**

Calano gli affitti monzesi. Nel 2004 un metro quadro costava all'anno 42 euro. Ora, la spesa è scesa a 66 euro (-0,9% su base semestrale, -3% annuale). Resta fermo, malgrado la Provincia, il comparto uffici. Capannoni industriali cresciuti in sei mesi dello 0,5% e dell'1,2% in un anno.

Il mattone monzese è meno caro. Una notizia decisamente interessante, visto che il mercato immobiliare della capitale della Brianza da tempo può esibire valori elevati e secondi solo a quelli della metropoli milanese. A Monza, il calo delle quotazioni riguarda sia gli appartamenti realizzati oltre 35 anni fa (meno 2,4%), che quelli con un'anzianità inferiore ai 35 anni (meno 1,9%). Il prodotto nuovo di particolare qualità, a parziale compensazione, tende a crescere dello 0,2% rispetto al secondo semestre 2007. Il prezzo medio al metro quadro di un appartamento nuovo è di 3.348 euro. In Brianza, invece, la quotazione media è di 2.057 euro. Nel comprensorio brianzolo, l'aumento è stato dello 0,2% tra il secondo semestre 2007 e il primo 2008.

Valutazioni e dati che sono stati certificati dall'edizione numero 33 della Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano, realizzata dalla Camera di Commercio di Milano con l'azienda speciale Borsa Immobiliare, con la collaborazione di Fimaa Milano e la partecipazione della Camera di Commercio di Monza e Brianza. La «fotografia» scattata da Borsa Immobiliare fissa dunque una significativa inversione di tendenza. Negli ultimi dieci anni, le quotazioni delle case erano state protagoniste di una crescita prepotente e continua: negli ultimi cinque anni, i prezzi degli appartamenti nuovi a Monza sono aumentati del 47%. In Brianza, del 29,2%. «Dopo dieci anni ininterrotti di crescita – commenta Mauro Danielli, past presidente Fimaa Milano e componente della giunta della Camera di Com-

mercio di Monza e Brianza – un momento di sosta non può che essere benefico per il mercato. In questa fase, si tende a posticipare la conclusione dell'affare per due motivi principali. Ci sono preoccupazioni per la situazione economica e finanziaria sia mondiale, che nazionale. Diversi fattori incidono sulle capacità di reddito e di risparmio del consumatore. Di conseguenza, in un momento di instabilità economica, l'acquisto di un immobile è un investimento che può lasciare dei dubbi. E poi c'è l'aumento dei tassi di interesse e la contrazione dell'erogazione dei finanziamenti».

A Monza, a non accusare flessioni è solo il prodotto nuovo. «Questo tipo di prodotto – prosegue Danielli (nella foto qui a fianco) – non cresce e non diminuisce. Il prodotto di particolare qualità, invece, registra un incremento dello 0,2%. A Monza si compra per la qualità, in Brianza per il prezzo. In ogni caso, la sensazione è che questo rallentamento delle compravendite si possa mantenere nei prossimi mesi. Oggi, si possono cogliere ottime occasioni. Il compratore può vedere più prodotti. L'acquirente, in fase negoziale, può arrivare a una riduzione del prezzo che, in fase di offerta, era imposto su attese elevate». L'inversione di tendenza, quindi, non dovrebbe essere momentanea: chi deve comprare casa potrà farlo con prezzi più abbordabili di prima



Sergio Gianni



### Il mercato della casa a Monza

#### PREZZO MEDIO APPARTAMENTI

**3348** euro al metro quadrato, +0,0 per cento

#### PREZZI

-1,2 per cento nell'ultimo semestre

#### PREZZO MEDIO APPARTAMENTI IN BRIANZA

**2057** euro al metro quadrato, +0,2 per cento

#### COMPRAVENDITE

+5,1 per cento, da 1723 (2006) a 1810 (2007)

