

Prezzi case in ascesa: nuova crescita del dieci per cento

L'assessore Di Tolle: «Eppure Monza è uno dei posti più inaccessibili di tutta la provincia»

I prezzi sono sempre in salita. A conferma di una tendenza che, negli ultimi anni, ha visto gli investimenti immobiliari diventare sempre più appetibili rispetto a quelli finanziari. Monza, sotto questo aspetto, teme pochi confronti.

Nonostante Marco Di Tolle, assessore provinciale al Territorio, la consideri uno dei posti più difficili da raggiungere dell'intera provincia. Ma chi, qualche anno fa, ha preferito la tranquilla solidità del mattone monzese al brivido dell'azzardo borsistico, ha intanto fatto un gran bell'affare. Perché, su base annuale, i valori immobiliari monzesi si sono incrementati mediamente del 10,8%. La variazione rispetto al secondo semestre 2002 è stata pari al 6,6%. Quasi la stessa percentuale di incremento che hanno registrato (ma in un anno) Milano ed il resto della provincia, fermatesi entrambe ad un comunque soddisfacente più 6,7%. La guida a tendenze e quotazioni del comparto è costituita dall'edizione numero 23 della "Rilevazioni dei prezzi degli immobili sulla piazza della provincia di Milano". Il bollettino, relativo al primo semestre di quest'anno, viene sempre elaborato in base anche ai dati raccolti sul territorio dagli oltre 130 operatori che formano la rete della Federazione italiana mediatori agenti affari- Collegio agenti d'affari in mediazione della provincia di Milano. La pubblicazione, promossa da Osmi Borsa immobiliare, Azienda speciale della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura di Milano e disponibile anche sul sito www.borsaimmobiliare.net, "fotografa" dunque per l'ennesima volta il buon momento del mercato immobiliare monzese. Il primato spetta sempre al centro storico. Dove, per un appartamento nuovo o ristrutturato, bisogna sborsare 3.200-3.800 euro al metro quadro.

Dalla parte opposta della graduatoria, sono sistemati i quartieri Cederna-Cantalupo e Sant'Albino. In questi casi, per un metro quadro "nuovo", la cifra è compresa tra i 1.650 e i 1.850 euro. Stesso discorso per le locazioni: per affittare in centro un mono-bilocale arredato, si deve essere disposti a stanziare mensilmente 650-850 euro. La quota mensile scende a 400-500 euro a Sant'Albino. Ma non sono solo le nuove realizzazioni edilizie ad avere dei prezzi interessanti. La crescita, infatti, riguarda anche i prodotti più "datati". "A Monza - spiega Mauro Danielli, consigliere della Camera di commercio di Milano e presidente Fimaa Milano -, la mancanza di offerta fa ripiegare l'acquirente sul prodotto esistente. Se non dovesse sciogliersi la questione relativa al rilascio concessorio per nuove cubature, la tensione sui prezzi continuerà. Insomma, c'è il rischio di un'ulteriore tensione: la città ha bisogno di espandersi o di riqualificarsi. Ritengo che, in queste condizioni, diventi sempre più sentita l'esigenza della costituzione di un osservatorio immobiliare monzese". Una situazione che Marco Di Tolle, assessore provinciale al Territorio, giudica incomprensibile. Per Di Tolle, in pratica, la capitale della Brianza non sarebbe poi così appetibile.

"Monza - ha affermato Di Tolle durante il convegno svoltosi a Milano venerdì scorso sul tema "Dove va Milano? Andamento del mercato immobiliare: momento di svolta o conferma del trend?" - è uno dei posti più inaccessibili della provincia. Da Milano, per raggiungere Monza, ci si impiega mediamente un'ora. A Monza ci sono dei grossi nodi che riguardano le infrastrutture. Nodi che si stanno ora sciogliendo grazie anche alla Provincia di Milano. Forse, se uno va ad abitare a Monza, è perché abita a Cinisello". "Noi abbiamo - sottolinea Danielli - un mercato prettamente autarchico. I residenti milanesi, quando sono usciti dalla città, solo in minima parte sono venuti a Monza".

"Monza è cara - commenta Alfredo Viganò, assessore comunale al Territorio - perché è una bella città ed ha tanti servizi. Monza soffre di un traffico di attraversamento che non deve essere risolto da Monza e basta. Se avessero provveduto prima, non ci troveremmo ora in queste condizioni. Se Di Tolle prendesse il treno per venire a Monza, ci impiegherebbe di certo meno tempo. Tra Monza e Milano ci sono 110 corse ogni giorno. E' la linea ferroviaria italiana più battuta. Per quanto riguarda la situazione immobiliare cittadina, bisogna considerare che a Monza non si fanno piani di edilizia economica popolare dal 1992. Noi abbiamo preparato un piano casa che è stato sottoposto all'attenzione della commissione urbanistica.

Non possiamo, infatti, produrre case solo per un ceto. La sofferenza è legata al fatto che non ci sono case per il ceto medio-basso. Un mercato lasciato a sé stesso tende a schiacciarsi verso l'alto. Ciò va corretto anche attraverso un piano di edilizia economica popolare".

Sergio Gianni

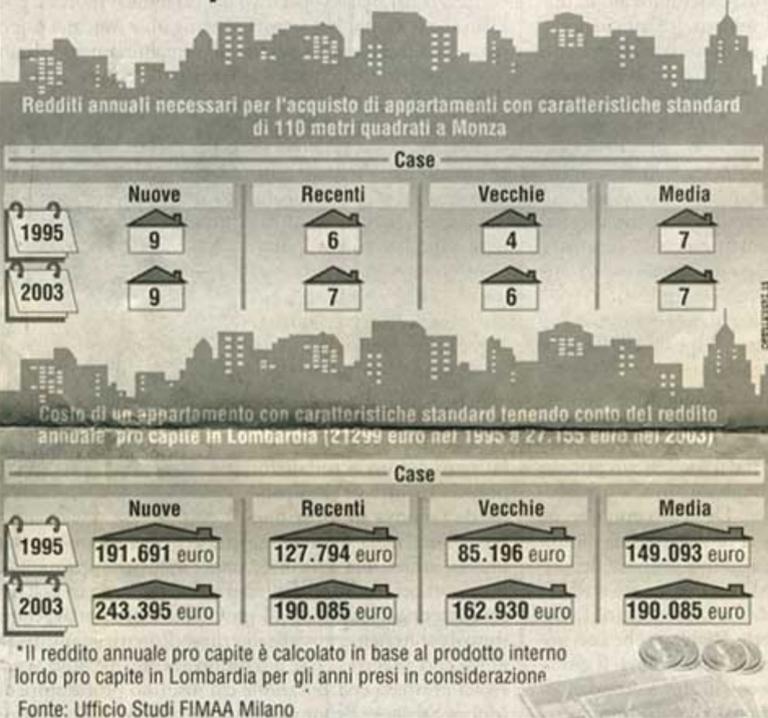
Il mercato di Monza

Zone	Appartamenti nuovi		Appartamenti usati*		Appartamenti vecchi**		Appartamenti nel complesso	
	Prezzi (€/mq)	Var. % ann.	Prezzi (€/mq)	Var. % ann.	Prezzi (€/mq)	Var. % ann.	Prezzi (€/mq)	Var. % ann.
Buonarroti - S. Donato	1.875	10,3	1.550	10,7	1.400	9,8	1.608	10,3
Cazzaniga - Ospedale Nuovo	2.550	10,9	1.775	14,5	1.500	11,1	1.942	12,0
Cederna - Cantalupo	1.750	9,4	1.400	9,8	1.275	13,3	1.475	10,6
Centro Storico	3.500	11,1	2.550	20,0	1.900	15,2	2.650	14,8
Grazie Vecchie - S. Gerardo	2.550	8,5	1.800	10,8	1.500	11,1	1.950	9,9
Parco - Villa Reale	2.950	7,3	2.300	12,2	1.850	15,6	2.367	10,9
Reg. Pacis - Sobborghi - Mentana	2.050	10,8	1.600	14,3	1.425	14,0	1.692	12,8
S. Biagio - S. Gottardo	2.600	8,3	1.900	11,8	1.575	12,5	2.025	10,5
S. Carlo - Largo Molinetto	2.400	9,1	1.850	15,6	1.500	11,1	1.917	11,7
S. Giuseppe - Campania - Romagna	2.350	6,8	1.850	12,1	1.575	12,5	1.925	10,0
S. Rocco - S. Alessandro	1.875	10,3	1.550	10,7	1.400	14,3	1.608	11,6
San Fruttuoso	2.100	5,0	1.700	9,7	1.375	12,2	1.725	8,4
Sant'Albino	1.750	9,4	1.400	9,8	1.275	13,3	1.475	10,6
Taccona - Rondo' Dei Pini	1.800	5,9	1.550	14,8	1.250	8,7	1.533	9,5
Triante - Cavallotti	2.550	4,1	1.950	11,4	1.650	10,0	2.050	7,9
Via Libertà - Stadio Nuovo	1.800	7,5	1.450	11,5	1.350	12,5	1.533	10,2
Monza	2.278	8,4	1.761	12,7	1.488	12,4	1.842	10,8

* Fino ai 35 anni ** Oltre ai 35 anni
Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano



È una bolla speculativa?

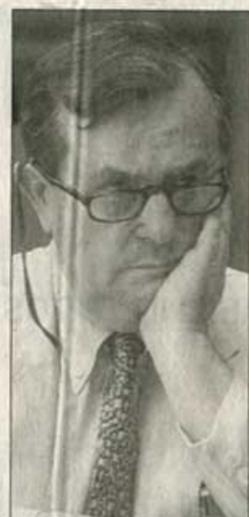


Le locazioni nella Provincia

Territori	Affitto, canone medio (euro al metro quadrato per anno*)		
	Minimo	Massimo	Medio
● Monza (a)	72,2	86,8	79,5
● Resto della Provincia (b)	54,6	69,7	62,2
● Rapporto % (a) / (b)	132,3	124,5	127,9

* I dati si riferiscono a un appartamento di tre locali e cento metri quadrati
Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano

Le tabelle mostrano i dati salienti del mercato immobiliare monzese. Il costo medio di un appartamento (vedi tabella centrale) in otto anni è aumentato di 40mila euro



L'assessore al Territorio Alfredo Viganò



Il presidente Fimaa Milano Mauro Danielli

INVESTIMENTI

Mattone bene rifugio: ecco il perchè del boom

Il 2003 promette di essere un altro anno da archiviare con soddisfazione. Perché il primo semestre di quest'anno ha fatto registrare tassi di crescita dei prezzi positivi e, in molte circostanze, maggiori delle stesse aspettative degli operatori economici. Un balzo verso l'alto innescato da diverse ragioni. Le motivazioni di questo ennesimo "boom" (nazionale e milanese in particolare) sono illustrate nel rapporto curato dall'Osservatorio permanente sul mercato immobiliare della Camera di commercio di Milano. Il documento viene elaborato in collaborazione con il Centro di economia regionale, dei trasporti e del turismo dell'Università Luigi Bocconi di Milano.

L'Osservatorio ricorre a due modelli di previsione: uno viene utilizzato per la determinazione del prezzo e delle locazioni degli immobili adibiti a uso residenziale, mentre l'altro viene impiegato per la determinazione del prezzo e delle locazioni degli uffici. Entrambi vengono stimati ogni sei mesi grazie all'utilizzo di dati raccolti dai rilevatori del Caam-Fimaa Milano. Secondo l'edizione più recente di questo rapporto, il successo dell'investimento immobiliare è legato anche alla perdurante incertezza economica: la fase di stallo dell'economia, insomma, non sembra avviata ad una rapida soluzione. Gli operatori economici, di conseguenza, hanno continuato a privilegiare l'investimento immobiliare rispetto ad altre alternative anche nel primo semestre dell'anno.

I mercati mobiliari, dopo la fase di decisa contrazione attraversata nel 2001 e nel 2002, hanno mostrato qualche segnale di ripresa nella prima metà del 2003. I sintomi positivi registrati dagli indici di borsa, comunque, non si sono dimostrati ancora sufficienti per indurre i grandi investitori a indirizzare nuovamente consistenti flussi finanziari sui mercati mobiliari. La corsa al "mattone" è stata poi incentivata dall'andamento dei tassi di interesse. La contrazione dell'economia internazionale e la fase di notevole incertezza che ha caratterizzato gli ultimi tempi, hanno finito con il favorire la progressiva riduzione dei tassi di interesse internazionali, attualmente ai minimi storici su diversi mercati.

La riduzione dei tassi ha avuto un duplice effetto positivo sui mercati immobiliari. Da una parte, i tassi più bassi hanno favorito il ricorso ai mutui. Una situazione che ha portato a una crescita della domanda di immobili sia a livello residenziale, che in ambito commerciale. Dall'altra, i tassi maggiormente abbordabili hanno ridotto la domanda di titoli, rinnovando l'interesse per forme di investimento alternative. Ma la domanda, sempre condizionata dalla pesante contrazione delle borse, ha finito con l'indirizzarsi sostanzialmente sul mercato immobiliare. A tutto ciò va infine aggiunto il benefico effetto degli incentivi fiscali sulle ristrutturazioni degli immobili. Gli incentivi, in vigore ormai da 4 anni, hanno portato ad un progressivo rinnovamento del parco immobiliare italiano, in particolare nei grandi centri urbani. La proroga degli incentivi per il 2003 ha così contribuito ad alimentare nuovamente la domanda, mantenendo sostenuta l'offerta sul mercato di abitazioni in buone condizioni.

S.G.

La fase di stallo dell'economia e la riduzione dei tassi di interesse spingono a cercare nelle abitazioni più favorevoli per impiegare i soldi