

Casa, cresciuti pure gli affitti: più 4,2%

La Borsa vive tra vertiginose picchiate ed effimere riprese. Un comportamento che ha costretto moltissimi risparmiatori a scartare l'ipotesi di nuovi investimenti finanziari. Chi ha scommesso sul mattone monzese, invece, ha fatto un affare. Soprattutto se ha effettuato la sua "puntata" due o tre anni fa. Il prezzo degli appartamenti in città, infatti, ha registrato aumenti del 8,6% su base semestrale e del 9% rispetto a dodici mesi fa. Nella capitale della Brianza, per acquistare un metro quadro di un appartamento nuovo o ristrutturato sono mediamente necessari 2.102 euro. Alla fine dello scorso anno, ne bastavano 1.908. A fissare queste quotazioni, è la ventunesima edizione della "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano", realizzata da Osmi-Borsa Immobiliare, azienda speciale della Camera di Commercio di Milano, in collaborazione con il Collegio Agenti d'Affari in Mediazione della Provincia di Milano-Fimaa. L'indagine, relativa al primo semestre di quest'anno, è stata effettuata grazie ai dati raccolti da una rete composta da 180 studi immobiliari per un totale di 500 agenti. L'ormai tradizionale "radiografia" del settore ha anche evidenziato come il rendimento degli immobili sia cresciuto più in provincia che a Milano città. Nel primo caso, l'incremento è stato del 4,3%, mentre nella metropoli milanese la crescita si è fermata al 3,6%. A Monza, del resto, sono diverse le zone che hanno fatto registrare consistenti balzi in avanti rispetto al semestre precedente sempre per quanto riguarda appartamenti nuovi o ristrutturati. La lista comprende i quartieri San Giuseppe (14%), Triante

(11,9%), centro storico (11,1%). Significativi, ma comunque più contenuti, gli aumenti rilevati nelle zone Parco (6,8%), San Fruttuoso e Cazzaniga (5,8%), viale Libertà (5%). Nel centro storico, per un appartamento nuovo o ristrutturato, bisogna ora prepararsi a sborsare 3.000-3.300 euro al metro quadro. La stessa tipologia di immobile, nelle zone Parco-Villa Reale e San Biagio-San Gottardo, richiede, rispettivamente, una spesa di 2.500-3.000 e 2.100-2.700 euro al metro quadro. Chi ha un portafoglio più "leggero" e vuole spendere meno di 2.000 euro al metro quadro, è costretto a puntare su altre zone: a Sant'Albino, Cederna-Cantalupo, Buonarroti-San Donato, viale Libertà-Stadio Brianteo, San Rocco-San Alessandro, è ad esempio sufficiente una quota compresa tra i 1.500 e i 1.800 euro. A Monza, in ogni caso, è fiorente anche il mercato dell'usato, con forti richieste per le unità immobiliari con un'anzianità compresa tra i 5 e i 35 anni. Anche per questo tipo di appartamento, anzi, si è aperta una specie di caccia. Una conseguenza indiretta della presenza di un doppio piano regolatore. "In questo caso - spiega Mauro Danielli, presidente Fimaa Milano -, vige quello più restrittivo. Monza è così diventata una città che non costruisce. Tre anni fa, avevamo segnalato un eccesso di offerta sulla piazza monzese. Ora, nel cassetto, non c'è rimasto praticamente più niente. Per questo, i prezzi hanno accusato un notevole incremento nell'ultimo semestre. Monza si trova in una situazione anomala rispetto al resto dell'intera provincia. Non a caso, dal 1991 al 2001, ha perso circa 3.000 abitanti. Lis-

sone, invece, sta cambiando vocazione: da quella commerciale sta passando a quella residenziale, grazie anche a rilasci concessori elevati. Lissone, nello stesso decennio, ha infatti guadagnato circa 2.000 abitanti". A Lissone, è ora necessaria una somma compresa tra i 1.500 e i 1.800 euro per il solito metro quadro "nuovo" e "centrale". Un "tetto" che in Brianza diversi Comuni valicano ampiamente: decisamente più care risultano, ad esempio, Vimercate (2.300 euro il primato in fatto di quotazioni), Villasanta (2.000 euro), Segre (2.300) e Veduggio (2.500). Nella città più importante della Brianza, nello stesso periodo, sono segnalati in crescita anche gli affitti: l'aumento su base semestrale è stato del 4,2%. La spesa media al metro quadro in un anno è di 80 euro. A Milano, l'esborso medio per una locazione è di 144,4 euro al metro quadro. Nella capitale della Lombardia, i prezzi degli immobili sono cresciuti dell'8,1% rispetto alla rilevazione precedente. In un anno, le quotazioni si sono rivalutate del 16%. Cifre e percentuali che inducono all'ottimismo gli operatori del settore, pronti a scommettere su un ulteriore prolungamento di questo momento "sì". Anche se non vanno sottovalutati altri segnali come l'allungamento dei tempi di vendita. Il listino nei prossimi giorni sarà in vendita nelle librerie convenzionate ed agli sportelli della Borsa Immobiliare di Milano e Monza (02-8515.4516; fax 02-8515.4915). Può inoltre essere consultato a pagamento via Internet al sito www.borsaimmobiliare.net, dove sono inseriti i dati a partire dal 1993.