

# Affitti raddoppiati nell'era della moneta unica

Cresce la disponibilità di abitazioni per famiglie di quattro persone, ma il canone diventa sempre meno accessibile a tutti

■ Secondo il censimento del 2001 risultavano a Monza 3721 abitazioni non occupate. In poco più di 6 anni gli affitti hanno raggiunto un massimo storico, sia in termini di richiesta che di prezzi. Poi l'ondata ha fatto il suo corso, e ora se ne è già andata. A Monza oggi si preferisce acquistare perché la città di Teodolinda non è una piazza volatile, ma un posto dove le famiglie comprano e si stabilizzano per anni. Eppure gli immobili in locazione continuano a essere disponibili, ieri come sei anni fa, solo che i prezzi sono molto cambiati: nel 2001 per un monolocale bastavano anche 500mila lire e per un trilocale anche 700/800mila lire. Adesso, invece, ci vogliono rispettivamente 500 euro e fino a 1000 euro per un appartamento di 70 metri quadri: una cifra che non tutti sono disposti a pagare. «Rispetto al 2001 l'offerta di abitazioni in affitto, soprattutto quelle dai 70 metri quadri in su è di molto aumentata – commenta Mauro Danielli, past president della Federazione italiana mediatori agenti d'affari di Milano e componente di giunta della Camera di Commercio di Monza e Brianza – I recenti dati sul mercato immobiliare brianza sono eloquenti: nella sola città di Monza il tipo di abitazione detto familiare, cioè adatto a un nucleo con circa quattro persone di media, è salito in termini di disponibilità ed è fortemente calato in termini di accessibilità del canone di locazione. Per appartamenti di medie e grandi dimensioni oggi non c'è più una grande richiesta: a Monza oggi un appartamento familiare costa in media 67 euro al metro quadro per anno di canone, rispetto agli 83 euro del 2002. Il motivo è che in questi anni la locazione ha subito un minore fascino rispetto all'acquisto. Chi decide di stabilirsi a Monza lo fa per un lungo tempo e dunque preferisce acquistare. La questione dei tassi favorevoli dei mutui fino a qualche anno fa è stata altresì determinante. Al momento attuale siamo in pareggio rispetto alle due opzioni: una rata di mutuo è praticamente come un affitto (che però è meno impe-

gnativo di un prestito a lungo termine) e quindi staremo a vedere le evoluzioni». Dal punto di vista della redditività lorda i dati forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare sottolineano anche come dal 2001 a oggi essa sia praticamente dimezzata: 7 anni fa era calcolata al 5,3 per cento sul valore immobiliare, mentre nel secondo semestre del 2007 si è assestata di poco sopra al 2,5 per cento. Ciò spinge anche i proprietari di immobili, a fronte di tasse e difficoltà normative che tutelano maggiormente l'inquilino anche di fronte ad abusi dell'inquilino per incuria dei locali, a essere più freddi nel concedere i propri appartamenti, soprattutto agli extracomunitari che spesso non sono in grado di fornire garanzie. «Il soggetto straniero ha trovato nella locazione la naturale soluzione abitativa, non potendo accedere facilmente un credito bancario – spiega Danielli – Il mercato è più ricco in termini numerici e gli extracee rappresentano un buon potenziale. E il mercato delle locazioni agli stranieri non va sottovalutato, ha una sua forza, destinata a crescere».

**Sabrina Arosio**