

BORSA IMMOBILIARE. Abitazioni in città sempre più care: nell'ultimo semestre aumento del 2,9 per cento, su base annua si va, invece, oltre il 6

Terreni edificabili, senza Prg prezzi alle stelle: più 8%

Concessioni in calo, in attesa del varo c'è tensione sul mercato per mancanza di prodotto

PER CHI CERCA INTERNET E AGENZIA VIE PREFERITE

L'agenzia immobiliare resta la corsia preferenziale per chi acquista un appartamento. Ma anche Internet sta diventando uno strumento utile per i potenziali compratori. Due tendenze evidenziate da una ricerca della Junior Enterprise Milano Economia dell'Università Bocconi per conto del Caam-Fimaa, il Collegio degli Agenti d'Affari in Mediazione della Provincia di Milano. Nel 2000, nel Milanese, il 56% degli acquirenti si è rivolto ad un'agenzia. Il 41% degli intervistati ha utilizzato la rete telematica. Internet risulta molto utile nella prima fase dell'operazione di "approccio" ad un appartamento, quella relativa alla ricerca ed al confronto di informazioni. Nella stessa fase, rivestono un ruolo significativo le riviste specializzate e le conoscenze personali. L'indagine ha rilevato come a Milano e provincia, l'anno scorso, siano state effettuate 103.700 transazioni. La maggior parte (91,82%) per compravendita di abitazioni. In cima alla graduatoria, ci sono gli immobili in palazzina-condominio (71%) e gli appartamenti di 3 locali (41,7%).

S.G.

Sono in crescita prepotente prezzi ed affitti. A conferma del fatto che Monza, dal punto di vista immobiliare, è seconda solo a Milano. Un rapporto gerarchico ribadito dall'edizione numero 19 del bollettino sulla rilevazione dei prezzi degli immobili della provincia di Milano. La "radiografia" del settore è relativa al primo semestre di quest'anno. Un periodo che ha registrato, per gli immobili monzesi, un aumento medio del 2,9%.

L'incremento su base annua è stato invece pari al 6,2%.

A guidare la classifica sono le zone Triante e Grazie Vecchie, accomunate da una impennata percentuale del 4,9%. Il costo al metro quadro è passato dai 3.641.000 lire del semestre giugno-dicembre 2000, ai 3.734.000 del primo semestre di quest'anno. In cima alla classifica, come sempre, ci sono i "mattoni" del centro storico: la quotazione al "top" è di 5.500.000 al metro quadro. Ma non possono lamentarsi neppure i proprietari di appartamenti situati in zona Parco (5.000.000) e Triante (4.250.000). Chi paga un affitto, intanto, ha dovuto affrontare una spesa maggiore rispetto al semestre precedente (più 10,7%). Un aumento che, nell'arco di un anno, è stato pari all'11,2%. I quartieri con i canoni di locazione più "bollenti" sono San Albino

(più 38,9%), Cederna (più 35%), Grazie Vecchie e Cazzaniga (più 22,2%). Capitolo rendimenti: in città, mediamente, un appartamento ha reso, nel primo semestre 2001, il 4,1%; in pratica, lo 0,2% in più rispetto al secondo semestre dello scorso anno. Nella capitale della Brianza, d'altra parte, le quotazioni legate al comparto immobiliare vanno tutte verso l'alto: i canoni di affitto dei mono-bilocali arredati, ad esempio, hanno registrato aumenti dal 15 al 30%. Nel primo semestre del 2000, un appartamento nuovo o ri-

Case, Triante e Grazie Vecchie accomunate da una impennata del 4,9 per cento. I canoni di affitto dei monocalci e bilocali arredati sono saliti del 15-30 per cento



strutturato situato in zona Cazzaniga-Ospedale Nuovo, costava da 3.300.000 a 4.000.000 di lire al metro quadro. Lo stesso metro quadro richiede ora un sacrificio finanziario compreso tra i 3.500.000 e i 4.300.000. Nello stesso periodo, un box del centro storico è passato dai 50-65 ai 50-70 milioni di lire. In calo, al contrario, sono le concessioni edilizie: dai 200.000 metri cubi del 1997, si è passati ai 70.000 del 1999, per arrivare ai 37.000 metri cubi dell'anno passato.

Una diminuzione dovuta a motivi precisi.

"Quella offerta che giudicavamo eccessiva nel 1997 - commenta Mauro Danielli (nella foto), 47 anni, monzese, consulente immobiliare, neo presidente del Collegio Agenti d'Affari in Mediazione della Provincia di Milano - non esiste più. Ora, siamo in presenza di due piani regolatori: quello Piccinato del 1971 e quello Benevolo.

Quest'ultimo, se non verrà adottato, scadrà nel marzo del prossimo anno. La legge prevede che, in casi del genere, prevalga la norma più restrittiva in tema di concessioni.

Siamo in presenza di una domanda forte e dinamica: adesso, visto che l'eccedenza segnalata nel 1997 è stata assorbita e che esiste un calo complessivo delle concessioni, sta creandosi una tensione sui prezzi legata alla mancanza di prodotto. Una tensione che è evidente sulla quotazione dei terreni edificabili, cresciuta mediamente dell'8% nell'ultimo semestre.

Secondo noi, il mercato va osservato con estrema attenzione. Rilanciamo quindi, anche in vista della futura costituzione della provincia di Monza e Brianza, l'idea di allestire un osservatorio immobiliare su l'intera area.

Noi, come Caam-Fimaa Milano, siamo disposti a dare il nostro contributo".

Sergio Gianni

GLI ESPERTI

Mattone, momento sì per altri due anni

Gli esperti hanno pochi dubbi: "Il momento si durerà ancora un paio d'anni". Una buona notizia supplementare per chi, in tempi di mercati finanziari "ballerini", ha deciso di puntare ancora sul "mattoni".

La conferma arriva dalla più recente edizione della "Rilevazione dei prezzi immobiliari: in questo caso l'aumento medio è dell'8,37. In decisa ascesa è anche la quotazione degli uffici (più 8,8%).

"Nonostante una buona offerta di prodotto - spiega Claudio Lossa, presidente della Commissione prezzi della Camera di Commercio di Milano -, i prezzi, dopo sette anni di crisi, sono saliti di molto, sia per la case nuove, che per quelle usate".

Il listino aggiornato sarà in vendita nelle librerie convenzionate e agli sportelli della Borsa Immobiliare di Milano e Monza (02 - 85154141; fax 02 - 85154148; borsa.immobiliare@mi.camcom.it).

Il bollettino può essere consultato anche via Internet (a pagamento) sul sito della Borsa Immobiliare www.borsaimmobiliare.net

Ser.Gian.

CIRCOSCRIZIONI. Pareri favorevoli da «Uno» e «Cinque»

Sì a maggior spazio per due aziende

Approvate due varianti al Prg per Elessa e General Macchine

Le circoscrizioni votano per nuovi posti di lavoro a Monza. Dai consigli di zona della Uno e della Cinque sono giunti, la scorsa settimana, i pareri favorevoli alle richieste di varianti al Piano regolatore che due aziende della città hanno avanzato per ampliare i propri comparti produttivi. L'ok dei parlamentari di Centro-S.Gerardo-Libertà e di San Biagio-Cazzaniga è andato ai progetti di espansione della Elessa Spa di via Pompei, in zona Malcantone, e alla General Macchine di via Puglia, a ridosso dell'ex impianto Philips.

Motivazione principale del sì delle circoscrizioni: le prospettive occupazionali. L'hanno avuta vinta sulle perplessità di molti consiglieri circa la conversione di un'area da verde agricolo a industriale, le possibilità speculative, la qualità dei progetti, e soprattutto l'iter della variante allo strumento urbanistico.

Ha chiesto di poter trasformare in edificabili i terreni adiacenti la Elessa Spa, così da poter riunire tutto il ciclo produttivo dell'azienda nella medesima area. Il Piano regolatore vigente destina la zona circostante a verde agricolo, la proposta di variante lo vuole per l'ampliamento del complesso industriale, con una porzione, posta a cerniera con le aree agricole a nord e a ovest, lasciata ad uso di spazio pubblico.

Per l'area interessata dalla richiesta della General Machine, invece, un diverso cambio di destinazione: il Prg Piccinato la voleva sede stradale, per lo svincolo Monza-Saronno, l'impresa la propone per un edificio industriale e due residenziali.

m.a.

RERERENDUM.

Firme contro dal Comitato Consumatori

Dopo la presentazione in consiglio comunale delle oltre 5mila firme per indire un referendum sul centro commerciale al Rondò dei Pini, a cura del movimento "Insieme per Monza-Monza per vivere", il Comitato Cittadino Consumatori annuncia a sua volta che promuoverà una raccolta di firme tra i cittadini contrari al referendum.

Obiettivo del comitato che è favorevole all'operazione iper+cittadella: raccogliere una firma in più delle 5104 che hanno sottoscritto la richiesta di consultazione popolare.