

**BORSA IMMOBILIARE.** In città valori medi di compravendita intorno ai 2600 euro al metro quadrato. Prezzi più abbordabili nel circondario

# Caro casa, che tegola: in due anni più venti per cento

*Mattone monzese sempre più pesante. Trilocali preferiti: famiglie, Brianza meglio di Milano*

Una città sola al comando. La città è Monza e la classifica, in questo caso, riguarda esclusivamente i valori immobiliari. La capitale della Brianza, del resto, ormai da tempo è preceduta solo da Milano in questa speciale graduatoria provinciale.

Nel nostro comprensorio, Monza non teme concorrenti, grazie a valori medi di compravendita che si avvicinano ai 2.600 euro al metro quadro. Le variazioni percentuali, negli ultimi due anni, sono state superiori al 20%. Ma c'è un altro gruppo di cittadine che, sotto il profilo immobiliare, può puntare ai primi posti. È la pattuglia composta da Brugherio, Vimercate, Arcore, Vedano al Lambro, Seregno, Concorezzo e Lissone. Chi cerca un appartamento nuovo in questi centri, deve prepararsi a sborsare mediamente 1.950 euro al metro quadro. L'aumento medio è stato dell'11,3% e del 2,8%, rispettivamente, in rapporto al 2002 e al primo semestre del 2003.

Gli unici Comuni, a parte naturalmente Monza, comunque in grado di "bucare" quota 2.000 euro al metro quadro sono Brugherio (2.071 euro) e Vimercate (2.036 euro). Per sborsare un prezzo decisamente più abbordabile, il potenziale acquirente deve fare rotta su Renate, Correzzana e Veduggio. Per un appartamento nuovo, il sacrificio finanziario è di poco superiore a 1.300 euro al metro quadro. La crescita è stata del 3,4% medio rispetto al 2003 e del 5,8% relativamente al 2002.

In tutti gli altri Comuni della Brianza, i prezzi medi degli appartamenti sono compresi tra i 1.413 euro di Triuggio e i 1.781 euro di Carate. La media è di 1.618 euro al metro quadro. Le variazioni percentuali medie sono del 7% e del 12%. Restano comunque da record gli incrementi registrati, nell'ultimo biennio, da alcuni Comuni della neo provincia di Monza e Brianza.

A Verano Brianza, per esempio, il balzo verso l'alto è stato pari al 27,6%. Ma non si può lamentare nemmeno chi, negli anni passati, ha acquistato un'abitazione a Ronco Briantino (più 24,3%), Giussano (24,2%), Bernareggio (23,3%).

Per quanto riguarda i prezzi di compravendita di appartamenti nuovi, sempre in base ai dati raccolti da Fimaa Milano-Osmi Borsa Immobiliare, l'area brianzola, Monza esclusa, ha registrato una crescita del 38,1% tra il

1994 e il 2004. Nello stesso periodo, le quotazioni del capoluogo si sono incrementate del 62,4%. I "mattoni" di Monza e Provincia costituiscono, in ogni caso, un patrimonio importante: il comprensorio brianzolo rappresenta il 18,27% dello stock residenziale complessivo provinciale. Se si dovesse escludere Milano, la percentuale brianzola salirebbe a quota 30,55%. A Milano città e nella nuova Provincia monzese gli appartamenti sono, rispettivamente, 741.000 e 338.000.

Non stupisce, quindi, che siano circa 26.000 le famiglie brianzole che ogni anno comprano o vendono un appartamento. Le famiglie brianzole sono 283.177. "In pratica - commenta Mauro Danielli (nella foto), presidente Fimaa Milano, consigliere della Camera di Commercio di Milano -, significa che annualmente poco meno del 10% delle famiglie brianzole s'impegna nella vendita o nell'acquisto di un appartamento. A tutto ciò, vanno poi aggiunte le trattative che non si concludono.

Monza aveva già in sé le condizioni naturali per essere Provincia". I residenti in Brianza sono, secondo l'ultimo censimento Istat, 731.573. Il 60% della popolazione si concentra comunque nei 12 Comuni che hanno oltre 20.000 abitanti. "Si tratta - aggiunge Danielli - di città dotate di buoni servizi e che quindi attraggono maggiormente. In questi casi, la tensione sui prezzi è più elevata".

Ad essere più gettonato è l'appartamento da tre locali. Anche perché, come dimostrano i dati, Monza e la Brianza attraggono di più le famiglie che non Milano. Nel capoluogo, le famiglie formate da tre persone e quattro persone costituiscono, rispettivamente, il 17% e il 10% della popolazione. In Brianza, queste percentuali salgono al 25% e al 20%.

Sergio Gianni

SEMESTRI	I° 2002	I° 2003	I° 2004	Var% 04/03	Var% 04/02
AGRATE BRIANZA	1.550	1.650	1.700	3,0	9,7
ALBIATE	1.413	1.450	1.588	9,5	12,4
ARCORE	1.744	1.988	1.988	0,0	14,0
BELLUSCO	1.488	1.613	1.613	0,0	8,4
BERNAREGGIO	1.369	1.569	1.688	7,6	23,3
BESANA BRIANZA	1.450	1.450	1.546	6,7	6,7
BIASSONO	1.563	1.563	1.763	12,8	12,8
BOVISIO MASCIAGO	1.419	1.450	1.650	13,8	16,3
BRIOSCO	1.250	1.394	1.475	5,8	18,0
BRUGHERIO	1.729	1.950	2.071	6,2	19,8
BURAGO MOLGORA	1.475	1.575	1.575	0,0	6,8
CARATE BRIANZA	1.600	1.600	1.781	11,3	11,3
CARNATE	1.321	1.479	1.479	0,0	11,9
CAVENAGO BRIANZA	1.394	1.481	1.581	6,8	13,5
CESANO MADERNO	1.431	1.519	1.631	7,4	14,0
CONCOREZZO	1.650	1.850	1.850	0,0	12,1
CORREZZANA	1.281	1.281	1.344	4,9	4,9
DESIO	1.636	1.643	1.732	5,4	5,9
GIUSSANO	1.432	1.496	1.779	18,9	24,2
LESMO	1.486	1.486	1.571	5,8	5,8
LISSONE	1.613	1.719	1.888	9,8	17,1
MACHERIO	1.388	1.388	1.550	11,7	11,7
MEDA	1.500	1.500	1.625	8,3	8,3
<b>MONZA</b>	<b>2.102</b>	<b>2.278</b>	<b>2.547</b>	<b>11,8</b>	<b>21,2</b>
MUGGIO'	1.569	1.581	1.688	6,7	7,6
NOVA MILANESE	1.644	1.731	1.731	0,0	5,3
ORNAGO	1.225	1.406	1.438	2,2	17,3
RENATE	1.250	1.338	1.338	0,0	7,0
RONCO BRIANTINO	1.263	1.519	1.569	3,3	24,3
SEREGNO	1.754	1.850	1.850	0,0	5,5
SEVESO	1.525	1.575	1.625	3,2	6,6
SOVICO	1.388	1.388	1.588	14,4	14,4
TRIUGGIO	1.413	1.413	1.413	0,0	0,0
USMATE VELATE	1.388	1.388	1.450	4,5	4,5
VAREDO	1.456	1.456	1.725	18,5	18,5
VEDANO AL LAMBRO	1.882	1.882	1.964	4,4	4,4
VEDUGGIO CON COLZANO	1.250	1.250	1.319	5,5	5,5
VERANO BRIANZA	1.269	1.388	1.619	16,7	27,6
VILLASANTA	1.621	1.671	1.743	4,3	7,5
VIMERCATE	1.893	2.036	2.036	0,0	7,5



**AGENTI IMMOBILIARI**

## Per trovare l'abitazione si può anche navigare

Per cercare casa si può anche navigare. Il mercato immobiliare è in continua crescita. I prezzi degli appartamenti sono in continuo aumento, ma cresce anche il numero delle persone che per trovare l'appartamento dei loro sogni si affidano a internet.

Il mondo del web sta prendendo forma anche in questo segmento di mercato, sempre più agenzie immobiliari usano questo strumento come mezzo per contattare clienti e come vetrina, un trampolino di lancio per rendersi più visibili, non solo rappresenta anche uno strumento di raccolta di informazioni, una banca dati. Il mezzo informatico è molto legato anche al motore di ricerca, inserendo la parola casa si aprono infiniti link tra cui i siti delle diverse agenzie immobiliari.

In città si è registrato un aumento della richiesta di appartamenti piccoli, mono e bilocali sono i più richiesti anche perché la tipologia dei clienti è rappresentata da single o giovani coppie, casi particolari sono le persone anziane che vogliono vendere la casa, perché troppo grande, per acquistare una piccola. "Il mercato immobiliare - spiega Alfredo Colina, agente immobiliare - è in una fase di aumento. Le abitazioni in città sono migliorate anche dal punto di vista della qualità della vita e da quello estetico. C'è stato un esodo da Milano verso le città della Brianza in questi ultimi anni. La maggior parte delle persone che cercano casa sono giovani coppie, sposate o che vogliono convivere. In genere la soluzione abitativa scelta è rappresentata dai trilocali compreso il box, sicuramente la diminuzione dei mutui ha incentivato molto le persone a scegliere di acquistare un appartamento invece di affittarlo. Il mezzo informatico, internet, è un mezzo in crescita ma ancora in secondo piano, si usa come vetrina e mezzo per rendere l'agenzia più visibile, da poco tempo".

Dello stesso parere ma con esperienze diverse è un altro agente immobiliare. "Gli appartamenti più venduti - commenta Antonio Vasucuro - sono i bilocali, perché sono ancora quelli con prezzi più accessibili. La clientela è formata da giovani coppie ma anche da extracomunitari che, oltre ad avere problemi a trovare case in affitto a parità di costi scelgono di acquistare. C'è da aggiungere che comunque le persone che cercano casa sono molto più informate e preparate rispetto al passato. Per quanto riguarda internet penso sia un buon mezzo per farsi pubblicità, occorre però saperlo usare, anche perché in questo settore di mercato il modo migliore di essere conosciuti rimane il passaparola tra i clienti. Il mercato che sicuramente ha registrato un calo è quello degli affitti, ha avuto un boom negli anni scorsi quando molta gente ha investito nel mattone, ma oggi, con i tassi bancari che si registrano sul mercato molti preferiscono comprare".

La situazione attuale presentata dagli operatori di questo segmento è positiva, nonostante i prezzi siano in salita, i cittadini sono alla ricerca di affari, con pochi locali, i doppi servizi e fondamentale per l'acquisto, la disponibilità di almeno un box.

*Internet è diventato uno degli strumenti più usati. Chi cerca una sistemazione, comunque, vuole quasi sempre il box. Qualche extracee compra, magari unendo le forze*

A.S.

## Prezzi medi di appartamenti a Monza, I semestre 2004

Zone urbane	APPARTAMENTI NUOVI			APPARTAMENTI RECENTI			APPARTAMENTI VECCHI		
	Prezzi (al mq)	Variazioni %		Prezzi (al mq)	Variazioni %		Prezzi (al mq)	Variazioni %	
		semestrali	annuali		semestrali	annuali		semestrali	annuali
BUONARROTI - S. DONATO	2.150	4,9	14,7	1.800	5,9	16,1	1.700	6,3	15,3
CAZZANIGA - OSPEDALE NUOVO	2.750	3,8	7,8	2.000	5,3	12,7	1.900	5,6	13,4
CEDERNA - CANTALUPO	2.000	5,3	14,3	1.700	6,3	21,4	1.600	6,7	18,5
CENTRO STORICO	3.850	5,5	10,0	2.900	5,5	13,7	2.650	6,0	17,8
GRAZIE VECCHIE - S. GERARDO	2.850	1,8	11,8	2.050	5,1	13,9	1.950	5,4	14,7
PARCO - VILLA REALE	3.300	4,8	11,9	2.500	4,2	8,7	2.400	4,3	14,3
REG. PACIS - SOBBORGHIS - MENTANA	2.300	4,5	12,2	1.800	5,9	12,5	1.750	6,1	16,7
S. BIAGIO - S. GOTTARDO	2.950	7,3	13,5	2.100	5,0	10,5	2.000	5,3	12,7
S. CARLO - LARGO MOLINETTO	2.650	3,9	10,4	2.050	5,1	10,8	1.950	5,4	14,7
S. GIUSEPPE - CAMPANIA - ROMAGNA	2.550	4,1	8,5	2.150	4,9	16,2	2.000	5,3	15,9
S. ROCCO - S. ALESSANDRO	2.100	5,0	12,0	1.800	5,9	16,1	1.700	6,3	15,3
SAN FRUTTUOSO	2.450	6,5	16,7	1.950	5,4	14,7	1.800	5,9	12,5
SANT'ALBINO	1.900	5,6	8,6	1.600	6,7	14,3	1.550	6,9	14,8
TACCONA - RONDO' DEI PINI	2.100	10,5	16,7	1.750	6,1	12,9	1.700	6,3	17,2
TRIANTE - CAVALLOTTI	2.750	3,8	7,8	2.200	4,8	12,8	2.050	5,1	10,8
VIA LIBERTA' - STADIO NUOVO	2.100	5,0	16,7	1.700	6,3	17,2	1.650	6,5	17,9

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano OSMI Borsa Immobiliare