

CRISI DEL MATTONI

Crollano i mutui Famiglie «costrette» a vivere in affitto

I prezzi delle case ai livelli di 8 anni fa



**LE PREVISIONI
UNA RIPRESA DEL MERCATO
È IPOTIZZABILE SOLO
A FINE 2013 E INIZIO 2014
BOX D'ORO
SI SONO RIVELATI IL MIGLIOR
INVESTIMENTO IMMOBILIARE
CON -2% DAL 2006 A OGGI
di FABIO LOMBARDI**

— MONZA —

LE BANCHE concedono meno mutui (-47% dal 2008 al 2012). Per comprare una casa, nonostante il calo dei prezzi, (-15% a Monza e -7% in Brianza negli ultimi 5 anni) non basta più avere un posto di lavoro «sicuro» ma ci vuole anche un bel gruzzoletto da parte. Per questo sempre più famiglie «scegliono» di vivere in affitto. «Fi-

no a 5 anni fa l'inquilino andava in affitto perché non aveva interesse all'acquisto o non ne aveva la possibilità. Oggi invece in alcuni casi è diventato un obbligo anche per famiglie che pur avendo un reddito non riescono ad accendere un mutuo perché le banche concedono percentuali sempre più esigue rispetto al valore complessivo degli appartamenti», spiega Giulio Carpinelli coordinatore rilevazione prezzi di **Fimaa** (Federazione italiana mediatori agenti d'affari) commentando la «rilevazione dei prezzi degli immobili in Brianza» nel primo semestre 2012, promossa dalla **Camera di commercio di Monza e Brianza** in collaborazione con Fimaa e Borsa Immobiliare.

«**SIAMO** tornati ai prezzi di 8 anni fa», spiega **Mauro Danielli**, presidente di Otib (Osservatorio per lo sviluppo territoriale e immobiliare della Brianza). «A Monza - aggiunge Danielli - in 5 anni il prezzo medio di un appartamento (2.167 euro al metro quadrato) è



sceso del 15% (si va dal -5,7 del nuovo, al -17,3 delle costruzioni recenti al -19,9 delle vecchie case). Se a questo aggiungiamo l'inflazione del 12,5% vuol dire che la perdita di valore è superiore al 27%». In Brianza il prezzo medio è invece di 1.418 euro al metro quadrato e ha perso il 7% in 5 anni (dal -0,8 dei vecchi al -11,3 dei nuovi) e «anche in questo caso va aggiunto il 12,5 dell'inflazione», spiega Danielli. Prezzi bassi che potrebbero, per chi ha i soldi, trasformarsi in un affare. «Nei prossimi anni c'è il rischio reale di un'impennata dell'inflazione. E in fasi di questo tipo il mattone ha sempre rappresentato un bene rifugio ideale». In questo caso comprare oggi a prezzi bassi potrebbe rappresentare un affare.

IL MERCATO oggi soffre. In 5 anni le compravendite sono calate del 18,2% a Monza e del 32,1% in Brianza anche se, nel 2011 rispetto al 2010, le cose sono andate un po' meglio a Monza (+4,5%). «Negli ultimi anni - aggiunge Danielli - è cambiato anche il tipo di richiesta. Chi acquista cerca un appartamento possibilmente vicino al posto di lavoro» mentre in precedenza si tendeva a privilegiare la «qualità complessiva» cercando magari la villetta in Brianza. Tutto ciò ha fatto bene alla «locazione residenziale» (case in affitto) dove comunque i prezzi si sono abbassati negli ultimi 5 anni. Oggi a Monza si va, per un appartamento di oltre 70 metri quadrati, da una media di 83 euro al metro quadrato in centro ai 56 della periferia mentre per i mono-bilocali si va da 580 euro (-6,5% in 5 anni) al mese in centro ai 407 euro in periferia (-9,1% in 5 anni). Con la crisi a Monza anche i prezzi di negozi (-4,6%), uffici (-7,3%) e capannoni (-5,3%) sono calati. In tutto ciò si salvano i box. A Monza (prezzo medio 24.609 euro) hanno perso solo il 2,4% del loro valore in 5 anni.

fabio.lombardi@ilgiorno.net

IL BORSINO

L'area intorno al Parco
e il centro di Monza
le zone più care in Brianza

— MONZA —

LA ZONA più costosa dove prendere casa, come era facile attendersi, è il centro di Monza. Qui per

acquistare un appartamento bisogna spendere mediamente 3.484 euro al metro quadrato. Altra zona di pregio è l'area Parco-Villa Reale dove un'abitazione costa 2.918 euro al metro quadrato. Dalla parte opposta della «classifica» ci sono invece i quartieri di Cederina-Cantalupo (1.626 euro al metro quadrato) San Rocco-Sant'Alessandro (1.693 euro) e Taccona-Ospedale Nuovo (1.791 euro).

Allargando lo sguardo alla Brianza in testa al costo medio degli appartamenti c'è Monza con 2.167 euro al metro quadrato seguita da Vimercate (2.035) e Brughiero (2.000 euro), Vedano (1.901 euro) e Villasanta (1.702). «In questi ultimi due casi incide molto la presenza del Parco», spiega Danielli. In fondo alla graduatoria dei paesi con le case più costose ci sono Cogliate (1.213 euro al metro quadrato) Misinto (1.223) e Veduggio (1.236 euro). A Desio il costo medio al metro quadrato di un appartamento è di 1.531 euro, a Meda di 1.418 euro e a Seregno di 1.438 euro.

F.Lomb.