

IL MERCATO DEL MATTONE

Comprare casa

costa meno, rende di più



LA CLASSIFICA
Mauro Danielli, vicepresidente della Borsa Immobiliare e consigliere della Camera di commercio ambrosiana: «Le richieste di acquisto sono tante, le disponibilità limitate e i mutui prevedono versamenti mensili simili all'affitto».

di Ilaria Chellini

MONZA — Bentornato investitore. I monzesi riscoprono il mattone e cominciano, di nuovo, a indirizzare i propri risparmi verso l'acquisto di case. Costi permettendo. Dopo l'impennata dei listini e l'«ubriacatura iniziale» con prezzi alle stelle, ora la tendenza è quella di recuperare una certa stabilità. Lo sottolinea Mauro Danielli, vicepresidente della Borsa immobiliare di Milano, nonché consigliere della Camera di commercio ambrosiana. «Si sta profilando sempre più l'ipotesi di un calmieramento - precisa l'esperto, tra l'altro presidente della Fimaa, il Collegio agenti d'affari in mediazione della provincia di Milano -. Nell'ultimo semestre, a Monza, si è registrato un incremento medio pari all'8,5 per cento rispetto al giugno-dicembre dell'anno scorso, con varie sfumature a seconda delle diverse zo-

Nell'ultimo semestre gli investimenti sono saliti dell'8,5% Al top San Giuseppe Cazzaniga, Campania

ne. A Cazzaniga, ad esempio, la crescita è stata del 14,29 per cento, idem a San Giuseppe, Campania e Romagna; nel centro storico si è toccato il 14 per cento. Triante e Cavallotti si sono attestati sul 10,43 per cento, Grazie vecchie e San Gerardo sul 10».

Aumenti più contenuti, invece, per altri quartieri: a Sant'Albino, Cederna e Cantalupo le stime sono cresciute «solo» del 4 per cento, nelle zone Libertà e Stadio nuovo del 3,87. «Il perché di questi prezzi? Presto detto - continua Danielli -. Monza soffre di una limitazione nell'offerta del prodotto: le richieste sono tante, la disponibilità meno. Le concessioni edilizie rilasciate non sono numerose. Le nuove costruzioni sono poche. E il nuovo è ricercato da molti. Ecco spiegato il tutto». Sono soprattutto le giovani coppie ad indirizzarsi verso l'acquisto di alloggi recentissimi. «La possibilità di accedere con più facilità rispetto al passato a forme di credito ha contribuito ad aumentare il numero di neo proprietari - continua l'esperto -. Ci sono mutui che prevedono versamenti



1° SEMESTRE 2002 - BORSA IMMOBILIARE DI MILANO

MONZA Euro al mq		Appartamenti nuovi o ristrutturati	Appartamenti recenti entro 35 anni	Appartamenti vecchi oltre 35 anni
Centro storico		3.000-3.300	1.900-2.350	1.500-1.800
Parco-Villa Reale		2.500-3.000	1.800-2.300	1.500-1.700
S. Biagio-S. Gottardo		2.100-2.700	1.500-1.900	1.300-1.500
S. Carlo-Largo Molinetto		2.100-2.300	1.400-1.800	1.250-1.450
Reg. Pacis-Sobborghi-Mentana		1.700-2.000	1.300-1.500	1.100-1.400
Grazie Vecchie-S. Gerardo		2.000-2.700	1.400-1.850	1.250-1.450
Cazzaniga-Ospedale Nuovo		2.100-2.500	1.400-1.700	1.200-1.500
Taccona-Rondò dei Pini		1.600-1.800	1.200-1.500	1.100-1.200
Triante-Cavallotti		2.300-2.600	1.500-2.000	1.400-1.600
San Fruttuoso		1.900-2.100	1.300-1.800	1.150-1.300
S. Giuseppe-Campania-Romagna		2.100-2.300	1.500-1.800	1.300-1.500
S. Rocco-S. Alessandro		1.600-1.800	1.300-1.500	1.150-1.300
Buonarroti-S. Donato		1.600-1.800	1.300-1.500	1.150-1.400
Via Libertà-Stadio Nuovo		1.550-1.800	1.200-1.400	1.100-1.300
Cederna-Cantalupo		1.500-1.700	1.200-1.350	1.050-1.200
Sant'Albino		1.500-1.700	1.200-1.350	1.050-1.200

I prezzi indicati, espressi in euro al metro quadro, sono riferiti alle quotazioni di mercato. Possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile

PIG Infograph

Elevata la richiesta di appartamenti nuovi Contrattazioni lunghe E chi cerca il verde preferisce la Brianza

spettive posizioni. E' chiaro che il lavoro di mediazione per giungere a un accordo tra le due parti diventa più complicato e delicato. Chi compra percepisce un cambiamento e, più sicuro di sé, inizia a ragionare sul prezzo; chi vende non recede facilmente dalle sue aspettative. L'acquirente, non dimentichiamocelo, ha via via conquistato una maggior consapevolezza di quello che cerca e vuole. E' molto più attento, che in passato, alla qualità del prodotto che si appresta a prendere».

Monza, ma non solo. Anche la Brianza attira i cittadini: c'è chi lascia il centro in cerca del verde, ma senza allontanarsi troppo. Ecco allora la richiesta, sempre presente, per abitazioni nei paesi attorno il parco, come Vedano e Biassono. C'è chi decide di spostarsi un po' più in là, ma sempre cercando soluzioni che garantiscano facili collegamenti con la città. Ecco allora spiegata la scelta di centri come Albiate e Carate, a un'ora di minuti dalla superstrada. Anche per l'area brianzola, novità sul fronte «tipologie».

«Se prima chi usciva da Monza cercava la villetta a schiera, oggi il prodotto trova sempre meno acquirenti - conclude Danielli -. Spesso queste case sono piccole, tutte sviluppate in altezza e quindi giudicate poco funzionali. Da qui la ricerca di villette indipendenti o di appartamenti immersi nel verde».

Intanto sul mercato si stanno affacciando anche operatori stranieri. Una timida ma sempre più consistente presenza che sta via via modificando l'identikit dell'acquirente tipo. Anche se come ribadisce Danielli, il mercato immobiliare è per sua natura autarchico: si tende a comprare casa là dove ci sono relazioni parentali o impegni di lavoro.

● VENTIDUE OPERATORI TUTELANO GLI ACQUIRENTI

Chi vende ci ripensa? La polizza ti ripaga

MONZA — A tutela di chi compra. E' un nuovo «prodotto immobiliare» quello promosso da Fimaa: si tratta di una particolare polizza, ideata per garantire l'acquirente che versa la caparra e permettergli, in caso di contratto che non giunge a buon fine, di riavere, entro breve tempo, i soldi versati. La Brianza ha risposto con entusiasmo all'iniziativa: sono già ventidue gli operatori che hanno detto sì al servizio. Un numero di tutto rispetto, che rappresenta il quaranta per cento delle adesioni raccolte, ad ora, nell'intera provincia ambrosiana.

«Sino ad oggi - spiega il presidente del collegio degli

agenti immobiliari del Milanese, Mauro Danielli - c'era il rischio che, a fronte di un 'ripensamento' del venditore prima del rogito, l'acquirente si trovasse con un po' di soldi meno in tasca e, davanti, un lungo ed estenuante iter per riavere la caparra versata. Adesso, con la sottoscrizione di questa polizza, gratuita, è tutto più semplice: si assicura infatti che la somma anticipata verrà restituita entro trenta giorni da un eventuale inadempimento del venditore».

Non solo: il potenziale acquirente si vedrà riconsegnata anche la provvigione versata all'agenzia intermediaria.

I.C.

mensili simili all'affitto». In mancanza del nuovo, i monzesi puntano anche su appartamenti più datati, ma sempre con meno di 35 anni d'età; anche la casa d'epoca, in ogni caso, regge con il suo stuolo di estimatori.

«Basta una riqualificazio-

ne, una ristrutturazione per rendere davvero appetibili questi alloggi» puntualizza Danielli. Piccoli proprietari crescono allora. Ma cercano un mini, un midi o una maxi appartamento? «Il bilocale è sempre ambizioso, anche se in alcune zone, vedi par-

co, è richiesto molto l'attico, il piano alto, la soluzione di 80, 100 metri. Prodotto introvabile, invece, in Monza è l'appartamento in centro tra i 90 e 140 metri».

Prezzi che cambiano, gusti che si modificano, ma anche nuovi modi di contratta-

re. «I tempi medi di vendita si stanno allungando - afferma Danielli -. Dai due, tre mesi di qualche tempo fa, si è passati ai quattro. Il motivo principale va ricercato nel fatto che c'è la tendenza, in venditori e acquirenti, di irrigidirsi sempre più sulle ri-