

# Case, prezzi alle stelle e si guarda fuori città

Monza sempre più appetibile. Tra le attività commerciali, molto quotate le ricevitorie/giochi

(ces) Il settore immobiliare continua a restare al centro dell'attenzione. Per una serie di motivi: dalla crisi americana del settore, legata ai cosiddetti mutui subprime, alle reali difficoltà di molti, anche in Lombardia, a pagare i mutui per il rialzo dei tassi da parte della Banca centrale europea, dalle situazioni di privilegio che non riguardano solo i palazzi romani ma, a quanto denunciato nei giorni scorsi da diversi quotidiani, tocca da vicino anche Milano, fino ai prezzi alle stelle a cui sono arrivati gli appartamenti di lusso nel centro del capoluogo lombardo (basti pensare al titolo col quale ha aperto l'inserito lombardo del Corriere della Sera del 3 ottobre: «Casa, prezzo record a Milano: 24 mila euro al metro»).

Per questo abbiamo chiesto a **Lionella Maggi** e a **Mauro Danielli**, rispetti-

vamente presidente e past president di Fimaa Milano, il Collegio agenti d'affari in mediazione della provincia milanese, di aiutarci a capire qual è la reale situazione del comparto.

«Stando ai primi sei mesi dell'anno - assicurano - il mercato immobiliare non cessa di crescere, anche se con meno enfasi. I prezzi degli immobili sono aumentati dell'1,7% nel primo semestre del 2007 (+3,8% in un anno, +101,2% in dieci anni), ma a dicembre 2006 la crescita semestrale era del 2,1%».

**Concretamente, quanto si deve spendere per comprare casa a Milano?**

«Mediamente un appartamento costa 4.462 euro al metro quadro. Per l'affitto, invece, si paga in media 204 euro al metro quadro per anno».

**Ma con diversità a seconda della zona...**

«Sì, e anche significative. Nei primi sei mesi dell'anno è il centro storico a esser cresciuto di più (+3,4%), con prezzi medi di 8.061 euro al metro quadro. La zona ovest della città guadagna il 2,4% (4.311 euro al me-



tro quadro in media) spinto da Fiera-Monte Rosa che con +6,1% (5.250 euro al metro quadro) ottiene la crescita più alta di Milano mentre l'est si allinea al trend cittadino (+1,6%, 4.193 al metro quadro). Sotto la media invece il sud (+0,9%, 3.727 euro al metro quadro). Fermo tutto il Nord, la zona più conveniente (+0%, 3.614 al metro quadro). E' soprattutto la Milano delle grandi opere e fieristica a crescere di più con il 2,5% seguita dalla città dello studio +2,1%. Rallentano invece la città del verde e la Milano multietnica».

**Dove si spende di più?**

«La più costosa continua ad essere via della Spiga - via Montenapoleone: siamo intorno agli 11.350 euro al metro quadro».

**Di fronte a questi prezzi qualcuno paventa la fuga**

**dalla città. Dai dati in vostro possesso risulta?**

«Noi possiamo solo constatare che, escludendo Milano città, Sesto e Cinisello, la provincia cresce velocemente, in media del 2,5% tra gennaio e giugno 2007, con un prezzo medio complessivo fra vecchio e nuovo di 1.737 euro al metro quadro. Il Sud Milano è l'area che cresce di più con un +5,4% (2.123 euro nel complesso). E Monza tra vecchio e nuovo segna un aumento (+1,9%) arrivando a 2.666 euro al metro quadro».

**La Brianza continua ad essere molto appetibile...**

«Soprattutto il capoluogo. In Monza città la crescita è leggermente più sostenuta (+1,9% semestrale, +3,3% annuo) seguendo un trend che negli ultimi cinque anni ha visto aumentare i prezzi degli appartamenti del

60,4% contro il 38,6% dell'area brianzola. Si punta sul mercato di qualità, in particolare il nuovo, che cresce nel semestre del 2,3%. Nel resto della Brianza, invece, la domanda sembra privilegiare l'usato non recente (+2,1% semestrale) dove il prezzo è l'elemento di maggior attrattività».

**E per quel che riguarda i negozi?**

«A Milano, secondo i dati di fine 2006, acquistare un negozio costa in media 3.078 euro al metro quadro. Sono cresciuti i prezzi medi in particolare sulla Cerchia dei Bastioni (3,7%, ancor più che nel centro città +1,8%) mentre un leggero decremento (-0,2%) si registra nella cerchia della Circonvallazione. Sono, invece, stabili, i prezzi nelle zone più care, anche perché sono già molto a l-

ti: al top Spiga-Montenapoleone dove un negozio costa mediamente 21.500 euro al metro quadrato. In corso Vittorio Emanuele-piazza San Babila il costo medio è di 14.250 euro al metro quadrato e il valore medio al metro quadrato nelle vie commerciali è di 13.883 euro».

**Quali sono le categorie commerciali più quotate?**

«Le ricevitorie/giochi continuano ad essere fra le attività commerciali più quotate. Infatti, i generi di monopolio e ricevitorie giochi hanno avuto le maggiori percentuali di incremento di valutazione per esercizi in ubicazioni primarie a Milano (270/310% sull'aggio annuo); significativo anche il valore per le edicole con chiosco (250/300% sull'utile lordo) e delle autorimesse (240/300% sull'incasso annuo al netto di Iva). Mantengono una buona quotazione i bar (tavole fredde e tavole calde): 160/180% dell'incasso annuo al netto di Iva. A valori inferiori c'è mercato per centri estetici-solarium e, in alcune tipologie, per le ubicazioni primarie quali telefonia, mobili e fiori».

**LIONELLA MAGGI**

«Un appartamento a Milano costa mediamente 4.462 euro al mq, ma in centro si sale a oltre 8.000»

**MAURO DANIELLI**

«La Brianza, in particolare il suo capoluogo, Monza, continua ad essere molto appetibile»