

Borsa immobiliare. Nuova svalutazione del valore degli appartamenti nell'ultimo anno «Ma il fenomeno potrebbe finire presto»

Oltre 3mila case sono in vendita e i prezzi crollano

A dicembre gli appartamenti sul mercato in Brianza erano 31mila

Nel corso degli ultimi dodici mesi il calo dei prezzi è stato del 3,4%

I Comuni più convenienti sono Cavenago, Lazzate e Busnago

Con Monza, i più cari sono Brugherio, Vedano, Vimercate e Concorezzo

MONICA BONALUMI

È come se un decimo del territorio monzese fosse in vendita e, inutile dirlo, nessuno lo comprasse nonostante i prezzi in continuo calo. Ed è come se il cartello "offresi" comparisse su un numero sempre più alto di abitazioni e di box: è la fotografia scattata dall'Osservatorio del territorio e degli immobili della Camera di commercio.

A fine 2014 gli appartamenti sul mercato in Brianza erano oltre 31.000, in crescita rispetto a sei mesi prima: complessivamente occupavano 3 chilometri quadrati, ovvero un decimo della superficie di Monza. Solo nel capoluogo privati e agenzie hanno cercato di piazzare 3.600 alloggi: le trattative sono andate a buon fine nel 30,6% dei casi, scese al 21,8 nel resto della Provincia.

Eppure il valore degli immobili sta calando ancora: in città nell'ultimo semestre i prezzi sono scesi dell'1,4% e in Brian-

za dello 0,9% anche se in parecchie località nell'ultimo anno sono state registrate oscillazioni. Gli operatori, però, cominciano ad essere più ottimisti rispetto alle ultime rilevazioni tanto da arrivare a stimare un incremento delle compravendite dell'1% a Monza e del 4,8% per il resto del territorio.

I valori di mercato degli appartamenti si confermano più alti nel capoluogo seguiti a ruota da quelli di Brugherio, Vimercate, Vedano, Concorezzo mentre sono notevolmente più bassi a Cavenago, Lazzate e Busnago. Chi compra casa in questi tre paesi può risparmiare fino a 600 euro al metro quadro rispetto a chi sceglie la città di Teodolinda.

«Si paga la qualità - commenta il presidente dell'Osservatorio Mauro Danielli - e la qualità non è più cercata solo nelle caratteristiche architettoniche ma anche nella classe energetica, nella posizione e

nella comodità di collegamento con Milano. Viviamo in una società mobile e la vicinanza alle grandi vie di comunicazione è fondamentale».

Ecco spiegati i prezzi elevati a Brugherio e in parecchi centri del vimercatese da dove si accede in pochi minuti alle tangenziali e alla metropolitana senza dover rinunciare a un contesto verde che nella cintura milanese è scomparso da tempo.

La casa, prosegue Daelli, continua ad essere considerata un bisogno e non un investimento e il leggero movimento del comparto è determinato da



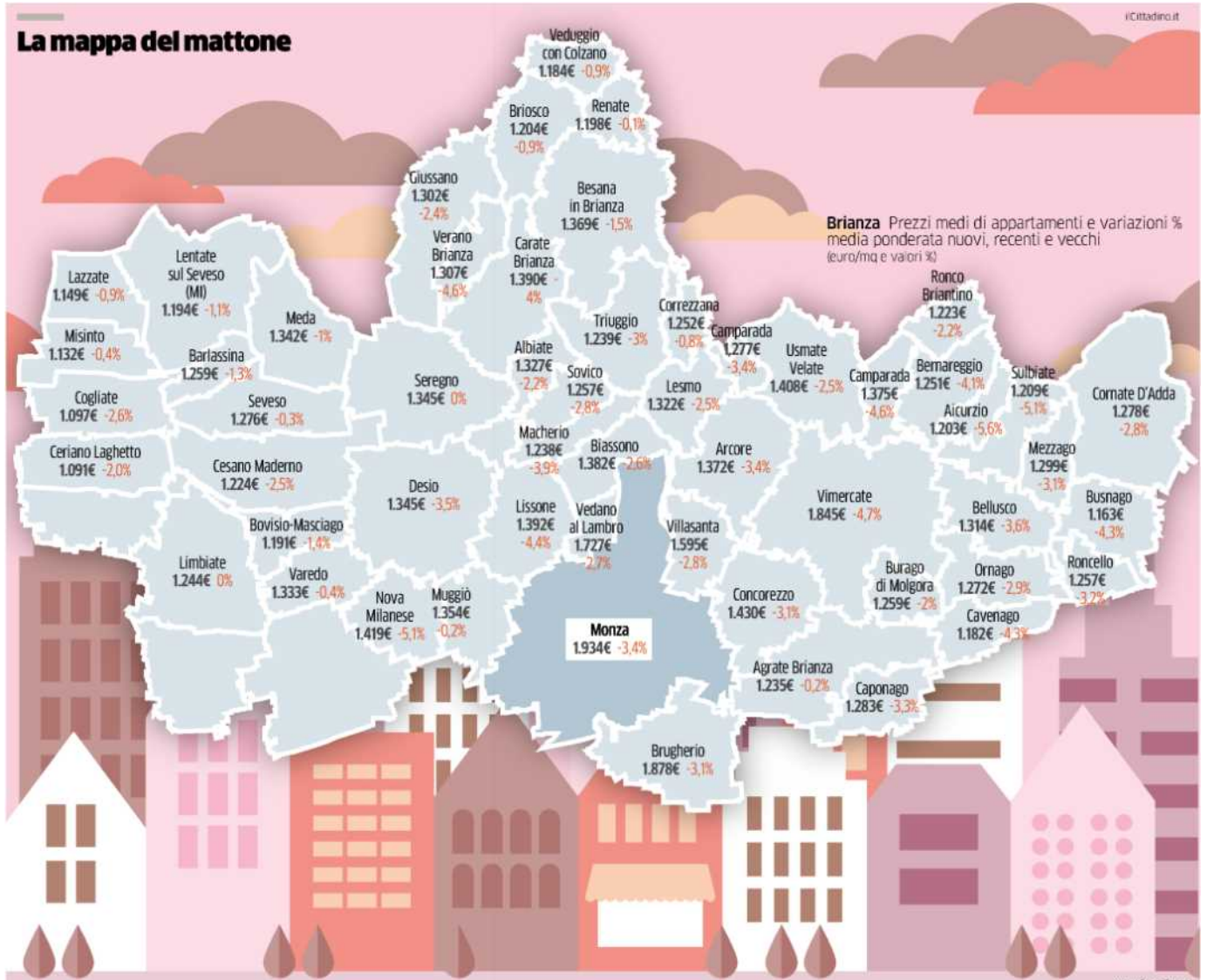
un ammorbidimento delle banche che hanno allentato i vincoli nella concessione dei mutui: «Si acquistano – precisa il presidente – solo prime abitazioni perché i grandi investitori sono scoraggiati da una fiscalità poco chiara oltre che onerosa».

I segnali di ripresa, insomma, sono piccoli ma ci sono: «La crisi del settore – afferma Daelli – si trascina da otto anni. È il periodo nero più lungo dal Dopoguerra: chi vuol acquistare si trova di fronte molte opportunità di scelta e prezzi in-

teressanti. Sono ancora in calo, ma la discesa si sta attenuando: se nei prossimi mesi le compravendite aumenteranno risaliranno perché, storicamente, gli incrementi di valore sono sempre più veloci dei decrementi».

Chi firmerà un contratto nelle prossime settimane potrebbe, quindi, risparmiare diverse centinaia di euro rispetto a quanto sarebbe costretto a sborsare tra pochi mesi: ovviamente si tratta di ipotesi, ma parecchi operatori sono convinti che l'inversione di rotta potrebbe non essere lontana. ■

La mappa del mattone



www.freepik.com

Monza Prezzi medi e variazioni percentuali degli immobili (euro/mq e valori %)

Tipologia	Prezzo medio II 2014 €/mq	Var.% 6 mesi	Var.% 12 mesi	Var. % 5 anni
Appartamenti nel complesso	1.934	-1,4	-3,4	-19,4
Appartamenti nuovi	2.868	-1,3	-3,5	-14,5
Appartamenti recenti	1.845	-0,8	-4,1	-20,2
Appartamenti vecchi	1.445	-3,2	-6,8	-26,4
Boxes (€ a corpo)	21.906	-3,0	-4,8	-13,8
Terreni residenziali (€/mc)	230	-3,2	-5,6	-24,9

Brianza Prezzi medi e variazioni percentuali degli immobili (euro/mq e valori %)

Tipologia	Prezzo medio II 2014 €/mq	Var.% 6 mesi	Var.% 12 mesi	Var. % 5 anni
Appartamenti nel complesso	1.305	-0,9	-2,5	-12,9
Appartamenti nuovi	1.903	-0,3	-0,7	-3,9
Appartamenti recenti	1.316	-0,9	-2,6	-13,6
Appartamenti vecchi	948	-1,6	-4,4	-20,3
Boxes (€ a corpo)	14.894	-1,4	-2,7	-7,6
Terreni residenziali (€/mc)	143	-2,4	-6,0	-31,6

Fonte: Ufficio Studi OTIB, Camera di commercio di Monza e Brianza - F.I.M.A.A. Milano Monza & Brianza

