

Dall'ultimo anno buono il calo è del 50 per cento

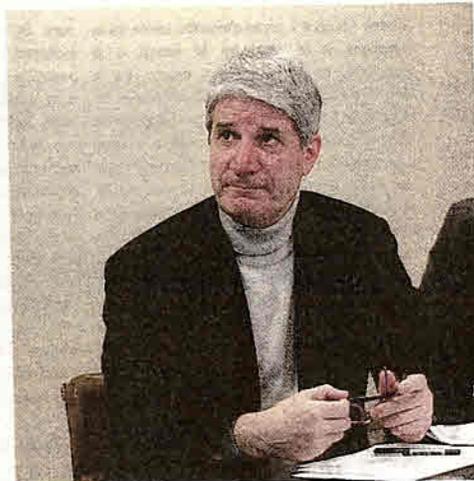
La «fotografia» della crisi immobiliare è tutta in questi numeri: nel 2007, a Monza e in Brianza, le transazioni erano state, rispettivamente, 1.810 e 13.594.

Nel 2013, si è scesi a quota 5.847 e 1.066, per un calo percentuale del 44,4% e del 57%. Logico, quindi, che le conseguenze legate a un mercato sempre più ingessato abbiano inevitabilmente interessato gli operatori brianzoli del settore, circa 1.200. Le società del comparto sono 831, tra imprese individuali (55%) e società di persone o capitali (45%). Ma la professione di agente immobiliare, dopo aver mantenuto per anni un'indubbia «appetibilità», sta ora perdendo inevitabilmente colpi. «Le agenzie immobiliari - sottolinea Mauro Danielli, presidente dell'Osservatorio territoriale immobiliare Monza e Brianza - vivono della dinamicità del mercato. I dati sulle compravendite costituiscono un evidente segnale della crisi. Nel 2013, infatti, i corsi di accesso alla professione autorizzati dalla Regione Lombardia hanno registrato una consistente riduzione degli iscritti».

2013 anno drammatico

Se si considera che solo circa 7.000 transazioni concluse nel 2013 in tutta la Brianza solo la metà è stata seguita da agenti immobiliari, la media a testa è di circa 3,5 transazioni. Numeri lontanissimi dalle medie degli anni precisi.

Eppure, per anni, l'attività di mediazione immobiliare ha costituito uno sbocco professionale per chi era alla ricerca di un «nuovo» lavoro. Per anni, insomma, la professione ha tenuto. «I dati storici - commenta Danielli - evidenziano una stabilità fino al 2012. Nel 2013, invece, le difficoltà del settore hanno fatto venir meno l'attrattiva della professione. La forte contrazione delle compravendite ha innescato ricadute negative sugli operatori. In precedenza, persone che avevano perso il posto per la chiusura di aziende, si erano riproposte nel settore. Da fuori, c'era chi pensava che bastasse poco per avviare quest'atti-



Mauro Danielli | REPORTERIO

vità, salvo poi accorgersi che non era proprio così. Questa professione richiede investimenti, aggiornamento, formazione e una profonda conoscenza delle problematiche del mercato. Ora stiamo galleggiando su un salvagente bucatto che tentiamo comunque di tenere in superficie». Come antidoto alla congiuntura negativa si è quindi optato per un alleggerimento delle strutture e per un taglio dei costi.

Numeri

3,2

È la percentuale che esprime il calo delle quotazioni immobiliari a Monza. Il decremento è stato rilevato dall'ufficio studi di Idealista.it, il portale di annunci immobiliari. Il confronto è stato fatto tra il primo e il secondo trimestre di quest'anno. La rilevazione è stata condotta prendendo in considerazione oltre 65 mila ricerche effettuate dagli utenti del portale durante il periodo estivo. La tipologia di abitazione più ricercata ha tre stanze, per una superficie media tra gli 80 e i 100 metri quadri. L'appartamento in questione si trova in una zona semicentrale.

140-200

È, in migliaia di euro, la forbice della disponibilità di spesa dei monzesi. Un quarto delle ricerche è infatti concentrato in questo ambito. La spesa media per acquistare un metro quadro in città è, sempre secondo l'Idealista.it, di 2.422 euro. L'offerta di appartamenti è abbondante specialmente nei quartieri San Rocco-Sant'Alessandro (10,7%), viale Libertà-Stadio Brianteo (9,6%) e Cazzaniga-Ospedale nuovo (9,6%). La somma delle tre zone costituisce circa un terzo dell'offerta immobiliare complessiva del capoluogo della Brianza. SGA

Portali Internet

Il lavoro da casa ha sostituito il lavoro in ufficio «Più marcato - riconosce Danielli - è stato l'ingresso nel mondo virtuale: si è puntato sui portali Internet. E poi sono diventate più frequenti la collaborazione tra agenti, la locazione di spazi in comune. Ma c'è comunque una competizione esasperata che non premia il consumatore finale. Competenza e professionalità, a maggior ragione, sono fattori sempre più fondamentali in un mercato che ha delle fragilità».

«In media - conclude Danielli -, dal 2008 a oggi, i prezzi sono scesi del 25%, con punte del 30-40% per gli edifici che hanno più di 50 anni. Il mercato ora può offrire delle belle opportunità». ■ Sergio Gianni

Le cifre

COMUNE	abitazione occupata da persone residenti	stimata non occupati	COMUNE	abitazione occupata da persone residenti	stimata non occupati
Monza Brianza	345491	24948	Lentate sul Seveso	6270	453
Agrate Brianza	5982	432	Lesmo	3335	241
Aicurzio	901	65	Limbiate	13316	962
Albiate	2476	179	Lissone	17882	1291
Arcore	7378	533	Macherio	2953	213
Barlassina	2777	201	Meda	9270	669
Bellusco	3027	219	Mezzago	1735	125
Bernareggio	4475	323	Misinto	2034	147
Besana in Brianza	6150	444	Monza	51503	3719
Biassono	4741	342	Muggiò	9330	674
Bovisio-Masciago	6822	493	Nova Milanese	8818	637
Briosco	2352	170	Ornago	2019	146
Brugherio	13526	977	Renate	1648	119
Burago di Molgora	1780	129	Roncello	1638	118
Busnago	2567	185	Ronco Briantino	1371	99
Camparada	787	57	Seregno	17884	1291
Caponago	2139	154	Seveso	9197	664
Carate Brianza	7154	517	Sovico	3305	239
Carnate	2930	212	Subiate	1695	122
Cavenago di Brianza	2756	199	Triuggio	3426	247
Ceriano Laghetto	2592	187	Usmate Velate	4111	297
Cesano Maderno	15107	1091	Varedo	5261	380
Cogliate	3304	239	Veduggio al Lambro	3146	227
Concorezzo	6214	449	Veruggio con Colzano	1745	126
Cornate d'Adda	4210	304	Verano Brianza	3647	263
Correzzana	1089	79	Villasanta	5624	406
Desio	16619	1200	Vimercate	10777	778
Giussano	9707	701			
Lazzate	2989	216	TOTALE	345491	24948

Soprattutto zona Parco

Ville di prestigio, le regine Appetite da russi e cinesi

Anche qui si sente un po' il peso della crisi. Ma le ville di prestigio, obiettivo immobiliare per chi ha a disposizione come minimo un milione di euro, ribadiscono comunque di essere le regine del mercato cittadino e di aver retto molto meglio di altri tipi di immobili l'ormai prolungato momento «no». Anche perché, ad aver adocchiato questi edifici di gran classe, sono ormai pure potenziali acquirenti che arrivano da Russia, Inghilterra e Cina. In cima ai desideri ci sono gli immobili

che si trovano nella zona Parco. «In pratica - sottolinea Ada Rosafio, titolare di un'agenzia Tecnocasa specializzata nella vendita e nella locazione di immobili di pregio - sono maggiormente ricercati gli edifici che si trovano in viale Brianza, viale Cesare Battisti e relative traverse. Poi interessa anche l'area delle Grazie Vecchie». Le quotazioni, negli ultimi sei anni, hanno registrato un decremento medio del 10-15%. Chi fosse interessato, comunque, può anche mettere in pre-

ventivo una spesa di 4-5 milioni di euro. Un ampio giardino non è ovviamente un optional, ma un elemento ritenuto indispensabile per un'abitazione di 400-500 metri quadrati. C'è pure chi tra un bell'appartamento in centro a Milano e una villa monzese, punta senza incertezze sulla seconda ipotesi. «L'offerta attuale - aggiunge Ada Rosafio - non è sufficiente a soddisfare la domanda elevata. I clienti stranieri sono poi particolarmente informati: conoscono bene le zone di Monza, solitamente hanno già visti altri immobili e fanno i confronti. Cercano un interlocutore preparato: vogliono avere informazioni sulle scuole e notizie su tutte le opportunità offerte dalla città e dal parco». SGA

FIERA della MANUALITÀ CREATIVA

Passione

26.27.28 SETTEMBRE

CREATIVA

MOSTRA di URBAN KNITTING

MOSTRA di MERLETTI di CANTU di Produzione Contemporanea

ACQUISTA IN FIERA I MATERIALI PER I TUOI HOBBY

SHABBY CHIC, FIMO, RICICLO CREATIVO, SCRAPBOOKING, BIJOUX, CUCITO CREATIVO e RICAMO, TESSUTI e FILATI, CAKE DESIGN

CORSI e DIMOSTRAZIONI consulta il nostro sito per PRENOTAZIONI