

Casa, il mercato comincia a frenare

A Monza il prezzo medio è di 3.348 €

al metro quadro, il Comune più caro è Vimercate

di MARCO GALVANI

— MONZA —

IL MATTONE NON VOLA PIÙ. A Monza e pure in Brianza, anche se nel capoluogo il mercato degli immobili di lusso non conosce crisi (in generale a Monza città le compravendite sono cresciute del 5,1%, passando dalle 1.723 del 2006 alle 1.810 dello scorso anno). E' la fotografia fatta dall'ultima rilevazione dei prezzi delle case sulla piazza di Milano e provincia, della Camera di Commercio.

«**IL FATTO È CHE PER DIECI ANNI** abbiamo assistito a una crescita continua dei prezzi - analizza **Mauro Danielli**, membro di giunta della Camera di Commercio di Monza e della Brianza -, con gli acquirenti che hanno rincorso questi aumenti, magari concludendo velocemente una trattativa per la paura che le spese potessero aumentare dall'oggi al domani. Oggi, invece, la richiesta è diventata molto più selettiva».

«**CHI CERCA CASA** - aggiunge Lionella Maggi, presidente della Federazione mediatori agenti d'affari di Milano - visita molti appartamenti prima di decidere l'acquisto, discute fino in fondo ogni particolare». I prezzi

PORTAFOGLIO

Comprare a Lesmo

costa meno

A Lissone

l'incremento maggiore

zi, d'altronde, erano saliti troppo rispetto al valore del prodotto, mentre «nei primi sei mesi dell'anno registriamo un assestamento più sano e soprattutto meno speculativo». Anche se oggi,

«con uno scenario economico non troppo confortante, con l'innalzamento dei tassi di interesse e con una restrizione del credito, la domanda è molto lenta», spiega Danielli.

RISULTATO:

se prima il mercato era a clessidra, ovvero crescevano i prodotti di alta qualità e quelli di bassa qualità (destinati soprattutto agli stranieri che occupano il 15% del mercato immobiliare), adesso il mercato ha tutta la forma di un cono rovesciato, nel senso che regge soltanto l'immobile di prestigio. E per il ceto medio, i prezzi e gli elementi di qualità non sono ancora abbastanza "attraenti". C'è, insomma, da fare i conti con le scadenze di fine mese e quello che resta dello stipendio.

ANCHE PERCHÉ per comprare a Monza un appartamento nuovo, il prezzo medio è di 3.348 euro al metro quadrato (un dato stabile rispetto al secondo semestre del 2007), con punte di 4.350 e 5.275 euro rispettivamente per la zona Parco-Villa Reale e il Centro storico. Prezzi più elevati rispetto al resto della Brianza: il costo al metro quadro è mediamente di 2.057 euro, con una crescita dello 0,2% in sei mesi: il comune più caro resta Vimercate (2.992 euro al metro) mentre comprare casa a Lesmo costa mediamente meno (1.650 euro al metro). L'incremento maggiore nel prezzo degli ap-

partamenti è stato registrato a Lissone (+1,1% in sei mesi), Muggiò (+1,7%), Varedo (1,3%) e Bovisio Masciago (+1,4%).

UNA CRESCITA che si giustifica nel fatto che nei Comuni della nuova Provincia di Monza, capoluogo escluso, la domanda trova una soddisfazione migliore visto che l'offerta è maggiormente a fisarmonica rispetto alla città: in sostanza, in Brianza l'acquirente trova il prezzo competitivo e la qualità. Sul fronte degli affitti, invece, «è dal 2004 che stiamo assistendo a una continua decrescita - spiega Danielli -: diminuiscono i canoni mentre cresce la bassa qualità economica del conduttore. Aumenta, insomma, il rischio di affittare il proprio appartamento a persone che non pagano». Nonostante i prezzi siano estremamente bassi: quattro anni fa un appartamento in affitto costava 82 euro al metro quadrato, oggi siamo arrivati a 76 euro. «Ora forse il prezzo si stabilizzerà - ipotizza **Mauro Danielli** -, ma non andrà certo ad aumentare. Anche perché a Monza e in Brianza, come d'altronde a livello generale, c'è ancora una logica patrimoniale, le famiglie puntano ad acquista-



re». Attualmente in Brianza «il mercato si è preso una pausa, ma ha una sua dinamicità, siamo ancora poco indebitati per l'acquisto della casa rispetto alla media del resto dell'Europa, e quindi si risolleverà presto».

Comuni della Brianza - Prezzi medi di appartamenti nuovi e variazioni percentuali semestrali (Euro al mq e valori %)

Comuni	Euro/mq	Var. % ann.	Comuni	Euro/mq	Var. % ann.
MONZA	3.348	0,0%	MEDA	1.975	0,0%
VEDANO AL LAMBRO	2.788	0,0%	LIMBIATE	1.933	0,0%
LISSONE	2.342	1,1%	BRIOSCO	1.908	0,0%
BRUGHERIO	2.300	0,0%	CAVENDOLI	1.908	-1,3%
SEREGNO	2.254	0,7%	VERANO BRIANZA	1.908	0,0%
GARATE BRIANZA	2.230	0,0%	SESTO CALENDE	1.883	0,0%
CONCOREZZO	2.150	0,0%	TRUGGIO	1.883	0,0%
MEGARA MENEGHESE	2.150	0,0%	SESTO CALENDE	1.883	0,0%
DESIO	2.117	-1,6%	RONCO BRIANTINO	1.858	0,0%
BERNAREGGIO	2.100	0,0%	LONGO MOLINETA	1.858	0,0%
BELLUSCO	2.058	0,0%	RENATE	1.833	0,0%
AGRATE BRIANZA	2.050	0,0%	BOVISIO MASCIAGO	1.817	1,4%
VILLASANTA	2.050	0,0%	CON COLZANO	1.800	0,0%
ALBIATE	2.042	0,0%	LENTATE SUL SEVESO	1.800	0,9%
BESANA BRIANZA	2.029	0,0%	CORREZZANA	1.667	0,0%
BARLASSINA	2.017	0,0%			
MUGGIO'	2.017	1,7%			
CARNATE	2.000	0,0%			
GIUSSANO	1.992	0,6%			
VARESE	1.992	1,5%			

BUONARROTI - S. DONATO	2.825	0,0	0,0
CEDERNA - CANTALUPO	2.550	0,0	0,0
GRAZIE VECCHIE - S. GERARDO	3.925	0,0	1,9
REG. PACIS - SOBBORCHI - MENTANA	3.050	0,0	0,0
S. CARLO - LARGO MOLINETTO	3.300	0,0	0,0
S. ROCCO - S. ALESSANDRO	2.700	0,0	0,0
SANT'ALBINO	2.525	0,0	0,0
TRIANTE - CAVALLOTTI	3.800	0,0	1,3

Comuni			Appartamenti nuovi		
Euro/mq	Var. % ann.	Var. % ann.	Euro/mq	Var. % ann.	Var. % ann.
2.175	-2,2	-2,2	1.900	-2,6	-2,6
2.175	-2,0	-2,0	2.175	-2,2	-2,2
1.975	-2,5	-2,5	1.725	-2,8	-2,8
3.025	-0,7	-0,7	3.025	-1,6	-0,8
2.750	-1,8	-1,8	2.250	-2,2	-2,2
2.700	-2,0	-2,3	2.700	-1,7	-1,2
2.150	-2,3	-2,3	1.950	-2,5	-2,5
2.350	-2,6	-2,6	2.350	-2,1	-2,1
2.500	-2,0	-2,0	2.150	-2,3	-2,3
2.100	-1,0	-1,0	2.100	-2,3	-2,3
2.050	-2,4	-2,4	1.900	-2,6	-2,6
1.950	-2,2	-2,2	1.950	-2,5	-2,5
1.900	-2,6	-2,6	1.700	-2,9	-2,9
2.175	0,0	0,0	1.875	-2,6	-2,6
2.775	-1,8	-1,8	2.350	-2,1	-2,1
2.000	-2,4	-2,4	1.850	-2,3	-2,6

NEL CAPOLUOGO

Effetto Provincia

I cantieri puntano tutto sulla qualità



Solo alla fine dei lavori per il tunnel i prezzi torneranno a salire

IMPOSSIBILE PARAGONARE Monza al resto della Brianza. Troppo diverse le dinamiche del mercato immobiliare. Perché ormai, da quando Monza è diventata capoluogo della nuova Provincia, tutto è cambiato.

TENDENZA
A San Giuseppe i costi lievitano

San Fruttuoso in ribasso per i lavori del tunnel

«**CON LE OPPORTUNE** proporzioni, Monza segue lo stesso andamento della città di Milano, mentre la Brianza va di pari passo a quello che succede nella provincia di Milano», spiega **Walter Dentelli** della Camera di Commercio di Monza e della Brianza.

I PREZZI LIEVITANO soprattutto in alcune zone dove i nuovi cantieri puntano tutto sulla qualità. La dimostrazione è

sotto gli occhi di tutti, nel quartiere di San Giuseppe. Qui in un anno il prezzo per un appartamento di nuova costruzione ha avuto una crescita del 4,5%.

«**NON C'È NESSUN SEGRETO** - puntualizza **Danielli** -, il fatto è che le imprese investono sulla qualità, puntano ad applicare le nuove norme sul risparmio energetico e sul contenimento dei consumi. Avere in una zona appartamenti di classe A o addirittura A+, è molto importante per l'andamento dei prezzi. Sono case che creano valore, che permettono anche un consistente risparmio economico nel lungo periodo».

E «QUESTI PARTICOLARI di prestigio sono stati apprezzati dal mercato, soprattutto da chi sceglie una casa con una voglia di futuro, con un impatto che sia il più possibile sostenibile». Ma se fra San Giuseppe, viale Campania e viale Romagna i prezzi al metro quadrato

aumentano, al di là di viale Lombardia la situazione va al contrario.

«**IL QUARTIERE DI SAN FRUTTUOSO** - spiega **Danielli** -, paga caramente il progetto di interrimento del vialone che porta a Milano». Gli appartamenti si sono svalutati notevolmente in previsione di un cantiere che creerà pesanti disagi per gli abitanti. Il nuovo è crollato dell'1,6%, le case recenti del 2,2%, le abitazioni vecchie addirittura del 2,5%. Ma, guarda con ottimismo **Danielli**, «a fronte dei disagi che c



neranno pesantemente la zona durante tutto il periodo dei lavori, a sottopasso completo l'andamento del mercato cambierà rotta».

«LA RIQUALIFICAZIONE della strada, il ricongiungimento di San Fruttuoso con il resto della città, sono fattori che innescheranno una forte rivalutazione degli immobili: per un segno meno di questo periodo ci sarà presto un segno ampiamente positivo».

Marco Galvani