

DAGLI AGENTI IMMOBILIARI UN BOLLETTINO DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI

Case costose, e chi le vuole?

L'offerta è eccessiva, i costi elevati: su cento nuovi cantieri aperti solo il 33% di appartamenti venduti

Servizio di

Fabio Lombardi

MONZA - Tante case e pochi acquirenti. Questa in estrema sintesi l'anomalia che contraddistingue il mercato immobiliare monzese. «Una situazione determinata dalla variazione dei gusti e delle esigenze di chi vuole acquistare un appartamento», commenta Mauro Danielli, vice presidente del Caam (Collegio agenti affari in mediazione di Milano e provincia).

Ma la particolarità del mercato immobiliare del capoluogo brianzolo rappresenta la risposta ad una serie di input di diversa natura. Negli ultimi anni, Monza ha subito profonde trasformazioni sia dal punto di vista demografico che sociale.

«Un processo - prosegue Mauro Danielli - che non poteva non influire sul nostro mercato». Nel capoluogo brianzolo si registra, infatti un'offerta eccessiva di prodotto: «Ogni anno vengono costruiti 2.600 appartamenti a fronte di una richiesta che ammonta a 350-400 nuove abitazioni». Uno squilibrio evidente, visibile ad occhio nudo: «Attualmente ci sono oltre 100 cantieri aperti, con una vendita media del

CENTRO STORICO	ZONA PARCO	ZONA OVEST	ZONA SUD	ZONA EST
PREZZO DI VENDITA				
Bilocali nuovi non arredati Da 4 a 5 milioni al mq	Bilocali nuovi non arredati Da 4,5 a 5,5 milioni al mq	Bilocali nuovi non arredati Da 2,8 a 4 milioni al mq	Bilocali nuovi non arredati Da 3 a 4 milioni al mq	Bilocali nuovi non arredati Da 2,5 a 3,5 milioni al mq
Negozi Da 4 a 9 milioni al mq	Negozi Da 2,5 a 3 milioni al mq	Negozi Da 1,5 a 3,5 milioni al mq	Negozi Da 2 a 4 milioni al mq	Negozi Da 2 a 2,5 milioni al mq
Box Da 30 a 60 milioni a corpo	Box Da 35 a 40 milioni a corpo	Box Da 30 a 45 milioni a corpo	Box Da 30 a 40 milioni a corpo	Box Da 25 a 30 milioni a corpo
PREZZO D'AFFITTO				
Bilocali nuovi non arredati Da 650 a 800 mila mensili a corpo	Bilocali nuovi non arredati Da 800 a 900 mila mensili a corpo	Bilocali nuovi non arredati Da 650 a 800 mila mensili a corpo	Bilocali nuovi non arredati Da 600 a 800 mila mensili a corpo	Bilocali nuovi non arredati Da 550 a 800 mila mensili a corpo
Negozi Da 300 a 700 mila annue al mq	Negozi Da 140 a 200 mila annue al mq	Negozi Da 150 a 350 mila annue al mq	Negozi Da 150 a 250 mila annue al mq	Negozi Da 80 a 250 mila annue al mq
Box Da 2,5 a 3 milioni annui a corpo	Box Da 1,8 a 2,4 milioni annui a corpo	Box Da 1,2 a 2,4 milioni annui a corpo	Box Da 1,2 a 2,4 milioni annui a corpo	Box Da 1,2 a 2,8 milioni annui a corpo
NB: le cifre si riferiscono al prezzo massimo e a quello minimo				

P&G Infograph

33% degli appartamenti». Un dato che pur testimoniando la dinamicità delle imprese territoriali finisce per deprimere la domanda. Ad un eccesso di offerta così evidente va sommato, anche il mercato dell'usato. «Su cento appartamenti venduti 70 sono usati e 30 nuovi». Un processo ed un fiorire di cantieri difficilmente comprensibile alla luce del calo de-

demografico che ha visto la popolazione monzese passare dai 123mila abitanti del 1981 agli attuali 119mila. Monza finisce, così per essere meno appetibile delle zone limitrofe dove si possono trovare costruzioni di qualità superiore a prezzi inferiori.

Una situazione che non ha, comunque, impedito una leggera ripresa delle vendite negli

ultimi 2 anni. «Ci sono altre novità - prosegue Mauro Danielli - che porteranno a probabili modifiche nel futuro prossimo. L'istituzione della provincia di Monza e Brianza, la realizzazione della metropolitana e il nuovo piano regolatore faranno variare i prezzi degli immobili cittadini».

«E per aiutare gli acquirenti a meglio districarsi nella com-

pravendita delle case, la Caam ha deciso di pubblicare un listino prezzi commerciali degli immobili di Monza». Si chiama «Valore casa» e sarà in tutte le librerie a partire dalla prossima settimana, al prezzo di 10mila lire. «Si tratta di edizione con cadenza semestrale nata dall'esigenza di avere un'informazione più puntuale e specifica. Dal 1990, infatti, il

Caam in collaborazione con la Camera di Commercio emette un bollettino relativo alla provincia di Milano.

«Valore casa» permetterà, dunque di avere un quadro più dettagliato delle quotazioni immobiliari di Monza. Il capoluogo brianzolo è stato suddiviso in sedici zone (qui accanto le abbiamo accorpate in cinque porzioni territoriali, per facilitarne la lettura) che hanno tenuto conto sia della tradizionale divisione in rioni che dell'omogeneità dei valori immobiliari. Per ciascuna «fetta» di territorio, il listino specifica il valore minimo e massimo di vendita e locazione degli appartamenti nuovi, recenti (da 5 a 30 anni) e vecchi (oltre 30 anni). In aggiunta vengono riportate le stime del valore di mercato di: terreni residenziali, negozi, uffici, box, laboratori magazzini, capannoni.

Uno strumento di agile lettura che andrà a sopperire, in parte, alla carenza di servizi destinati al settore immobiliare. «Speriamo che la pubblicazione di questo listino possa rappresentare la prima pietra per l'istituzione di un osservatorio immobiliare permanente del comune di Monza», conclude Mauro Danielli.