

Nasce "Valore Casa", il primo listino dei prezzi immobiliari di Monza

Come poteva mancare un listino dei prezzi immobiliari nella terza città della Lombardia che aspira a diventare provincia? "Da oggi Monza è una città ancor più ricca perché ha uno strumento d'informazione in più sulle condizioni (migliori) per comprare e vendere una casa": così ha esordito **Mauro Danielli**, vice presidente CAAM/FIMAA, nel presentare alla stampa e agli operatori "VALORE CASA", il primo listino dei prezzi immobiliari di Monza, nato da una collaborazione fra il Collegio Agenti d'Affari in Mediazione di Milano e Provincia e dalla Sport Frame

Edizioni, che ne ha curato il progetto editoriale (con gli architetti Cristina Balestrini e Stefania Pessina).

La pubblicazione in vendita in libreria a 10mila lire riporterà con frequenza semestrale le quotazioni relative alla compravendita di immobili adibiti ad abitazione o ad uso commerciale, negozi, box, uffici, laboratori, capannoni, terreni residenziali. Alle rilevazioni dei prezzi partecipano 16 agenzie immobiliari con sede in Monza, con circa 50 collaboratori.

Con quale criterio si è redatto il listino? Suddividendo la città di Monza in 16 zone, tutte ampiamente illustrate da una ricca cartografia, indicando un prezzo minimo e massimo rilevato per ogni tipologia di immobile. Il valore ricavato è la stima del prezzo medio, mentre nell'indagine non sono stati considerati i "picchi".

"Volevamo offrire uno strumento aggiuntivo per meglio comprendere il mercato monzese - ha motivato l'iniziativa Stefania Pessina - "Valore Casa" è comunque uno strumento indicativo; la presenza dell'agente professionista è indispensabile ai fini della valutazione globale dell'immobile". Il listino contiene tutta una serie di dettagliate notizie sui contratti di compravendita e locazione, ma anche utili informazioni sull'intermediazione effettuate dalle agenzie immobiliari (curate da Giorgio Viganò) e un attento esame del mercato immobiliare monzese.

A chi servirà una pubblicazione del genere?

Risponde **Danielli**: "A tutti coloro che si apprestano a comprare o vendere un appartamento, un negozio, un ufficio. La trasparenza del mercato immobiliare - puntualizza il vice presidente del Caam - passa anche attraverso un listino prezzi".

IL MERCATO IMMOBILIARE DI MONZA

A Monza si costruisce troppo, la domanda supera dunque di gran lunga l'offerta. Dati alla mano, **Danielli** riferisce che più di cento cantieri gli risultano aperti nella perla della Brianza e che sono in fase di costruzione/ultimazione 2.600 alloggi a fronte di un mercato che assorbe in media 400-450 nuove abitazioni all'anno. Per pareggiare l'offerta occorre dunque qualche mese. Un tale squilibrio di incrocio tra domanda e richiesta incide di conseguenza sui prezzi finali del prodotto nuovo e, per ricaduta, sul prodotto usato. I prezzi del nuovo sono da due anni più "stabili", con cedimenti leggeri, più marcati per gli immobili usati di oltre 30-35 anni (i più penalizzati da una domanda maggiormente selettiva e attenta alla qualità). In definitiva l'offerta di alloggi nuovi (spesso non esaltante) da un lato è salutare perché disegna una città che rinnova il proprio patrimonio immobiliare, dall'altra pone degli squilibri di mercato il cui riassetto è configurato non prima di un periodo compreso fra i due e i quattro anni. Molto dipenderà in effetti dall'approvazione del nuovo piano regolatore generale, le cui norme restrittive produrranno con tutta probabilità una contrazione del numero delle nuove costruzioni. L'eccesso delle quali si spiega infatti con la rincorsa da parte dei proprietari di aree edificabili alla richiesta di concessioni edilizie prima dell'approvazione del nuovo PRG. Nel contempo l'Amministrazione pubblica aveva rilasciato le volumetrie dei piani di lottizzazione il cui iter era iniziato alla fine degli anni Ottanta. Monza, città dinamica per via della dilagante edificazione ma anche città con un mercato immobiliare residenziale un po' depresso. "Fra l'altro non sappiamo ancora bene - sottolinea Danielli - quale sia l'effettiva offerta di appartamenti usati. Di certo il livello qualitativo non è soddisfacente. I prezzi oscillano dai 2,5 ai 5,5 milioni al mq".

CALO DEMOGRAFICO

Monza perde anche abitanti, mentre il resto della Brianza li acquisisce. Cambia la stessa composizione dei nuclei familiari, ovviamente: il 53% delle famiglie sono formate da 1, massimo 2 componenti. Non si registra un esodo massiccio, paragonabile a quello riscontrato negli ultimi tempi a Milano, si è però tuttavia interrotta una crescita continua che durava da un secolo. Monza ha sempre avuto una "vocazione residenziale", ora ha perso un po' di appeal. La domanda detta "di necessità" punta al momento sulle zone semicentrali (Agrate, per esempio); quella più "dotata", che concepisce l'immobile come un bene di consumo (quindi di sostituzione) non è più disponibile a fare follie, oltretutto per un prodotto qualitativamente insoddisfacente.

EPPURE...

"Monza città cara, dunque? - si domanda **Danielli** - Non è vero. Le quotazioni del mercato monzese, facendo un raffronto con quelle degli anni passati, sono del tutto in linea con le altre del mercato della Provincia: Monza è infatti la città dove si sono registrati i minori incrementi insieme a Legnano e Sesto San Giovanni. Intanto anche a Monza si segnala una leggera ripresa dell'interesse all'acquisto: più visite, telefonate, maggiore determinazione nel concludere".

"Se si costruirà di meno si tornerà ad un certo equilibrio - sottolinea Danielli - Monza poi accarezza ancora il sogno di diventare Provincia, vuole il Polo universitario e la metropolitana, tutte aspettative che, se realizzate, farebbero decollare il mercato definitivamente".

Il vice presidente del CAAM ha infine auspicato che si possa costituire al più presto un osservatorio del mercato immobiliare Monzese.

Alessandro Luongo