

# MERCATO & TENDENZE

## FOCUS CITTÀ

# A Monza la domanda è in crescita

Ma si sono allungati i tempi per trasformare le richieste in acquisti: la media è di sette mesi

**Cristina Giua**

■ **Attendismo** è la parola chiave per decifrare questa fase del mercato residenziale di Monza e dintorni. Le richieste da parte di chi è in cerca di casa non mancano: «Anzi – fa notare Gianluca Defenza, consulente Tecnocasa – dopo l'estate abbiamo visto un'aumento degli appuntamenti fissati nell'area di Monza città, a fronte di un'offerta di abitazioni in vendita molto vasta, sotto certi aspetti disorientante». I clienti infatti cercano, visitano un numero sempre più alto di immobili, trovano uno o più soluzioni adatte alle loro esigenze, ma proseguono nella ricerca, a caccia di un'occasione migliore a un prezzo più basso, consapevoli che non c'è fretta: le tempistiche medie di vendita in città viaggiano ormai tra i sei e gli otto mesi. Anche più lunga l'attesa nell'area "hinterland", dove si arriva a 9 mesi. La tipologia più richiesta è il 2 locali se si tratta di single o giovani coppie. Pezzatura che sale a 3-4 locali in caso di famiglie in cerca del cambio casa. Quanto al budget di spesa la forbice va dai 150 ai 250mila euro.

Le quotazioni, già scese, sono destinate ad altri ritocchi verso il basso. «La riduzione media dei prezzi dal 2006, anno ante crisi, a oggi è stata del 15% – spiega **Mauro Danielli**, presidente dell'Osservatorio degli immobili e del territorio promosso dalla Cdc di Monza e

Brianza, in collaborazione con **Milano e Borsa Immobiliare** –. Il residenziale nuovo ha tenuto meglio, l'usato sta invece soffrendo di più. Siamo passati dagli oltre 13mila immobili scambiati del 2006, ai poco più di 10mila di fine 2010, con un mercato che a perso più terreno in Brianza che a Monza città». Della situazione compravendite non ne stanno beneficiando più di tanto gli affitti: «I canoni sono tendenzialmente stabili – conclude Danielli – ma la domanda è solo leggermente cresciuta».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### FOCUS CITTÀ SU INTERNET

Una mappa interattiva di facile consultazione consente velocemente di conoscere prezzi, tempi di vendita, canoni di affitto e trend storici zona per zona di 41 città più gli hinterland di Roma e di Milano.

[www.casa24plus.it/focuscitta](http://www.casa24plus.it/focuscitta)



## Le quotazioni zona per zona

Andamento del mercato e prezzi medi al mq - Affitti: canoni medi per bilocali (60-70 mq) e trilocali (80-90 mq)

	DOMANDA	OFFERTA	USATO		NUOVO O RISTRUTTURATO		TEMPI MEDI DI VENDITA	AFFITTI		
			SIGNORILE	MEDIO	SIGNORILE	MEDIO		BILOCALI	TRILocalI	
Centro storico	=	^	4.400	3.400	5.800	5.100	6-7 mesi	680	860	
Via San Gerardo	=	^	3.400	2.800	4.100	3.600	6 mesi	620	750	
Via Santuario Grazie Vecchie	=	=	3.500	2.800	4.200	3.800	6-7 mesi	650	770	
Via Lecco - centro	=	=	3.400	2.700	4.000	3.500	6-7 mesi	630	740	
Via Lecco - periferia	✓	=	2.500	2.200	3.000	2.700	6-7 mesi	540	670	
Parco	=	^	3.300	3.000	4.300	3.700	6-7 mesi	650	820	
San Biagio - Parco	=	=	3.300	2.600	4.000	3.400	5-6 mesi	640	800	
Viale Libertà	✓	^	2.300	2.100	2.900	2.500	6-7 mesi	550	670	
Stadio Brianteo	✓	^	2.300	2.000	2.800	2.400	7-8 mesi	480	610	
Via Cederna	✓	^	2.200	1.800	2.500	2.300	7-8 mesi	450	600	
Via San Albino	✓	^	2.300	1.900	2.600	2.400	7-8 mesi	460	600	
Via San Donato	✓	^	2.400	2.100	2.800	2.500	7 mesi	500	615	
San Giuseppe	=	=	2.600	2.300	3.500	2.900	6-7 mesi	580	720	
San Rocco	✓	=	2.100	1.800	2.500	2.200	6 mesi	460	580	
Triante	=	=	2.450	2.200	3.200	2.700	6-7 mesi	580	680	
San Fruttuoso	✓	^	2.500	2.100	2.900	2.600	6-7 mesi	500	650	
Taccona	✓	^	2.100	1.900	2.700	2.200	6 mesi	500	640	
<b>HINTERLAND</b>										
Arcore	=	=	2.200	1.900	2.700	2.300	8 mesi	480	580	
Briosco	=	=	2.000	1.600	2.300	2.100	8-9 mesi	400	500	
Carate Brianza	✓	=	2.300	1.900	2.600	2.400	8-9 mesi	450	550	
Cesano Maderno	=	^	2.300	2.000	2.700	2.450	8 mesi	480	580	
Desio	✓	^	2.300	1.800	2.800	2.500	8 mesi	500	600	
Giussano	=	^	2.300	1.700	2.700	2.400	8 mesi	480	580	
Muggiò	=	^	2.300	1.950	2.800	2.500	7-8 mesi	500	620	
Seregno	=	^	2.300	2.000	2.800	2.400	8 mesi	500	620	
Villasanta	=	=	2.500	2.100	3.200	2.700	7-8 mesi	520	630	
Vimercate	=	=	2.600	2.300	3.500	2.800	7-8 mesi	550	650	

FONTE: elab. dati Fondocasa, Grimaldi, Professionecasa, Reag (solo compravendite), SoloAffitti (solo locazioni), Tecnocasa. Per domanda e offerta: Casa.it, Immobiliare.it

## Indicatori di trattativa

Tempi di vendita e differenza prezzo tra richiesta e corrispettivo

	TEMPI		DIFFERENZE	
	MESI	MEDIA ITALIA	DIFF.%	MEDIA ITALIA
I sem. 2008	5,7	5,8	12,5	11,5
II sem. 2008	6,0	6,0	13,0	12,5
I sem. 2009	6,2	6,8	13,2	12,0
II sem. 2009	6,0	6,9	13,3	11,0
I sem. 2010	6,3	7,0	12,5	12,0
II sem. 2010	6,0	6,8	11,5	12,8
I sem. 2011	7,0	6,3	10,7	12,2

FONTE: elaborazione su dati Fiap, Gabetti, Reag, Re/Max, Tecnocasa

## Numeri della città

Principali caratteristiche e confronto con media Italia

<b>Totale abitazioni</b>	<b>53.509</b>
<b>Popolazione presente</b>	<b>122.132</b>
<b>Case proprietà di residenti (Italia = 79,34%)</b>	<b>72,32%</b>
<b>Superficie media casa (mq) (Italia = 91,88)</b>	<b>90,01</b>
<b>Mq per occupante (Italia = 36,79)</b>	<b>37,74</b>
<b>Stanze medie (Italia = 4,07)</b>	<b>3,70</b>
<b>Coppie con figli (Italia = 57,49%)</b>	<b>53,55%</b>
<b>Ind. di vecchiaia over 65/under 13 (Italia = 131,38)</b>	<b>148,44</b>
<b>Densità abitativa ab./kmq (Italia = 189,1)</b>	<b>3.640</b>

FONTE: Istat

GIOVEDÌ PROSSIMO / FOCUS MESSINA