

Il ballo del mattone: solo la qualità paga

Lunedì 04 Luglio 2011 Giorgio Majoli



Prezzi in lieve flessione ma mercato stagnante a Monza e Brianza

Ogni giorno aumentano i cartelli "Vendesi". Ma **come sta andando realmente il mercato immobiliare a Monza e in Brianza?** L'abbiamo chiesto a Mauro Danielli, presidente dell'osservatorio del territorio e dell'immobiliare della Camera di commercio di Monza e Brianza.

*"Siamo di fronte ad una situazione che vede complessivamente la **tenuta dei prezzi** – afferma Danielli - non supportata da una dinamicità del mercato delle compravendite. L'ultima rilevazione da noi effettuata vede una contrazione dei prezzi nel comparto residenziale, sia in città che in provincia".*

Scendono infatti dello 0,3% in sei mesi i prezzi delle abitazioni a Monza, mentre nel resto della Brianza si registra, nello stesso periodo, una contrazione dello 0,6%. Secondo le ultime rilevazioni il costo medio della abitazioni è di 2.293 euro/mq per Monza e di 1.465 euro/mq in Brianza. Il nuovo tiene di più dell'usato, anche se la differenza non è così significativa come in passato. Per quanto riguarda il numero delle compravendite, anche se sono aumentate a Monza dell'1,8% in un anno, risultano essere il 25% in meno rispetto ai momenti più tonici del mercato, cioè gli anni tra il 2004 e il 2006.

Al contrario, in Brianza, il 2010 si è chiuso con un'ulteriore riduzione del 2,2% rispetto al 2009. *"In provincia, **i comuni maggiormente dotati di verde e infrastrutture pagano ancora** – continua Danielli - Viviamo nell'epoca dei flussi e delle reti, ma i luoghi non spariscono per questo. Semplicemente, si scelgono, più di prima. **E per essere scelto un luogo deve rappresentare un'opzione di fiducia verso un futuro in cui sviluppo (il lavoro) e qualità della vita (la residenza) siano garantite. Monza e la Brianza non si sottraggono a questa logica. Ma per rendere attrattivo il nostro territorio, è necessario lavorare sulla mobilità e sull'accessibilità".***

In realtà, alcuni dati dimostrano che Monza città continua ad avere una certa appetibilità residenziale da capoluogo, che risulta tuttavia sempre meno incisiva rispetto alla provincia. Dalla rilevazione semestrale dei prezzi degli immobili emerge che Monza nel 2000 per numero di transazioni pesava il 20,8% del totale provinciale, mentre nel 2010 la quota si è ridotta al 14,1%. Questa tendenza insediativa verso la Brianza sembra motivata dal fatto che lì l'offerta, nel corso degli anni, è stata particolarmente competitiva sia in termini di qualità che di prezzi.

Il Piano di Governo del Territorio in discussione a Monza in Consiglio comunale prevede una fortissima espansione, sia residenziale che terziaria. Previsioni attendibili o eccessive?

*Credo che per il mercato immobiliare, come per qualsiasi altro mercato, sia necessario mantenere un certo equilibrio. La scelta di una politica espansiva sul fronte dell'offerta deve **prestare attenzione al mantenimento di un incontro realistico con la domanda**, senza generare distorsioni che hanno ricadute negative sul numero di compravendite e quindi sui prezzi degli immobili.*

Secondo lei, quale dovrebbe essere il futuro dell'edilizia in generale, e in particolare nella nostra zona?

*Penso che le politiche future debbano seguire in primo luogo la logica della **riqualificazione**. Riqualificazione che parte dalle **aree dismesse** per definire un nuovo tessuto urbanistico, sia dal punto di vista residenziale che da quello industriale e terziario. Per questo, il disegno della nuova urbanizzazione deve **puntare sulla qualità degli interventi e non sulla massificazione**. Solo la qualità è in grado di rilanciarci e di renderci dunque competitivi. E la qualità, oggi, vuol dire anche eco-sostenibilità.*

Il dossier del Laboratorio di giornalismo di Vorrei

La crisi in Brianza