

MERCATO IMMOBILIARE. Presentati i dati della Borsa del settore, raccolti, come ogni anno, dalla Camera di commercio in tutta la Provincia

Monza, al «ballo del mattone» 2500 abitazioni vuote

Ecco i prezzi zona per zona: in centro un appartamento costa il doppio rispetto a San Rocco

Primatista era e primatista resta. Monza, per quanto riguarda la provincia, mantiene insomma la supremazia «immobiliare» nei confronti degli altri 145 comuni milanesi. Una leadership ribadita dall'ultima edizione del listino del prezzo degli immobili, relativa al secondo semestre 1998. La «fotografia», scattata come sempre dalla Camera di Commercio di Milano in collaborazione con il Collegio agenti affari in mediazione di Milano e Provincia, evidenzia così l'importanza del mercato immobiliare cittadino. Non a caso, per la prima volta dopo 13 edizioni, il listino aggiornato grazie ai dati raccolti da 180 operatori immobiliari, dedica un apposito capitolo a Monza. La città è stata divisa in 16 aree: il comando di questa speciale graduatoria, come sempre, spetta alle zone centrali ed a quelle situate nelle vicinanze del Parco e della Villa Reale. Nel centro storico, per acquistare un appartamento nuovo o ristrutturato, bisogna essere disposti a sborsare anche 5 milioni e mezzo di lire per un metro quadro. In zona Parco e Villa Reale, invece, possono bastare 5 milioni. Nelle stesse aree, il prezzo di un box può toccare quota 60 milioni. Chi ha potenzialità economiche decisamente minori, dovrà forzatamente puntare verso le zone Cederna - Cantalupo (1.400.000-1.700.000 al metro quadro per appartamenti di oltre 35 anni), Sant'Albino (1.400.000-1.600.000), San Rocco-San Alessandro (1.500.000-1.800.000), Buonarroto-San

Zona di Monza	Appartam. nuovi o ristrutturati L./mq.	Appartam. recenti entro 35 anni L./mq	Appartam. vecchi oltre 35 anni L./mq	Negozi L./mq	Uffici L./mq	Boxes /000.000 a corpo	Laboratori L./mq	Depositi Magazzini L./mq	Capannoni nuovi o ristrutturati L./mq	Terreni residenziali L./mq
Centro storico (1)	4.500/5.500	2.800/3.800	2.200/2.700	4.000/9.000	2.500/4.000	45/60	1.000/1.500	1.000/1.500	-	-
Parco - Villa Reale (2)	4.500/5.000	2.800/3.800	2.100/2.600	2.500/3.000	2.200/3.000	35/40	1.000/1.600	1.000/1.600	-	350/450
S. Biagio - S. Gottardo (3)	3.200/4.300	2.400/3.200	2.000/2.600	2.000/3.500	2.000/3.000	30/45	1.000/1.400	1.000/1.400	800/1.300	300/350
S. Carlo - Largo Molinetto (4)	3.000/3.800	2.300/2.800	1.800/2.300	2.500/4.000	2.400/3.500	30/40	1.000/1.400	1.000/1.400	800/1.300	300/350
Req. Pacis - Sobborghi - Mentana (5)	2.800/3.200	2.000/2.500	1.700/2.000	2.000/3.000	2.000/3.000	30/35	1.100/1.400	800/1.200	800/1.200	200/250
Grazie Vecchie - S. Gerardo (6)	3.000/4.500	2.000/3.000	1.800/2.300	2.000/3.000	2.000/3.000	30/40	1.100/1.500	1.000/1.500	900/1.200	250/350
Cazzaniga - Ospedale Nuovo (7)	3.300/4.000	2.200/3.000	2.000/2.500	2.500/3.500	2.500/3.500	30/40	1.000/1.500	1.000/1.500	900/1.200	300/350
Tacona - Rondò dei Pini (8)	2.800/3.200	2.000/2.500	1.700/2.000	1.700/2.000	2.000/2.200	25/30	1.100/1.400	1.100/1.400	800/1.200	230/280
Triante - Cavallotti (9)	3.500/4.000	2.500/3.000	2.000/2.500	2.500/3.500	2.300/2.800	30/35	1.000/1.500	1.000/1.500	900/1.200	300/350
San Fruttuoso (10)	3.000/3.400	2.100/2.600	1.800/2.100	1.500/2.500	1.800/2.500	25/30	1.000/1.400	1.000/1.400	900/1.200	230/280
S. Giuseppe - Campania - Romagna (11)	3.000/3.800	2.300/2.800	1.800/2.300	2.000/3.000	2.000/2.500	30/35	1.000/1.400	1.000/1.400	900/1.200	250/350
S. Rocco - S. Alessandro (12)	2.300/2.700	1.800/2.200	1.500/1.800	2.000/2.500	1.800/2.000	25/30	1.000/1.400	1.000/1.400	900/1.300	200/230
Buonarroti - S. Donato (13)	2.500/2.800	1.900/2.200	1.600/1.900	2.000/2.500	1.800/2.100	25/30	1.000/1.400	1.000/1.400	900/1.300	200/230
Cederna - Cantalupo (14)	2.300/2.700	1.600/2.200	1.400/1.700	2.000/2.500	1.800/2.000	25/30	800/1.200	800/1.200	900/1.300	200/230
Libertà stadio nuovo (15)	2.500/2.900	1.800/2.300	1.600/1.800	2.000/2.500	1.800/2.000	25/30	800/1.000	800/1.000	900/1.300	200/250
Sant'Albino (16)	2.500/2.700	1.700/2.200	1.400/1.600	2.000/2.300	1.800/2.000	25/30	800/1.000	800/1.000	900/1.200	200/230

Avvertenze: I prezzi indicati, espressi in migliaia di lire, sono riferiti alle quotazioni di mercato. Possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile

Donato (1.600.000-1.900.000) e Libertà-stadio Brianteo (1.600.000-1.800.000). Monza, inoltre, presenta caratteristiche immobiliari decisamente particolari. Attualmente, ad esempio, sul mercato cittadino sono disponibili ben 2.500 appartamenti. Quelli esistenti sono, complessivamente,

50.000. Mediamente, ogni anno, sono 1.500 gli appartamenti scambiati in città. Di questi, il 20% è costituito da nuove abitazioni. Il valore complessivo del patrimonio immobiliare monzese è stimato in 10.000 miliardi di lire. «Monza - spiega Claudio Lossa, presidente della

Commissione prezzi e consigliere dell'Osmi-Borsa immobiliare - è un mercato sicuro, che rappresenta una sicurezza per chi investe. Negli ultimi 15 anni, oltretutto, la città ha «perso» solo 4.000 abitanti. I prezzi sono stabili e c'è una grande possibilità di scelta: due fattori che dovrebbero consentire

l'assorbimento dell'attuale, consistente giacenza». «In pratica - aggiunge Mauro Danielli, operatore immobiliare monzese e vicepresidente nazionale italiana mediatori ed agenti d'affari -, il mercato monzese è a due velocità. Da un lato, viene premiata la qualità, dall'altro, il giusto prezzo. Se mancano

questi due requisiti, il prodotto immobiliare stenta ad essere collocato. In una situazione simile, il prodotto di fascia media viene penalizzato. In città, d'altra parte, abbiamo registrato un incremento del volume d'affari e del numero di transazioni. L'aumento, in ogni caso, riguarda soltanto il prodotto

di qualità». I prezzi, a Monza così come nel resto della provincia, sono comunque sostanzialmente stabili. Nel primo semestre 1995, ad esempio, un metro quadro in centro a Monza costava tra i 4.500.000 ed i 5.000.000 di lire. Rispetto al listino del secondo semestre 1997, al contrario, un

significativo balzo in avanti lo hanno compiuto gli appartamenti nuovi o ristrutturati situati a Cernusco sul Naviglio (più 11.07%), a Desio (7.15%), Gessate (7.85%), Brugherio (7.3%), Agrate (3.4%) e Meda (3.62%). Per quanto riguarda la Brianza, ad ogni modo, sono sistemate molto bene

in graduatoria Vimercate (4.300.000 la quotazione «top») e Veduggio (4.200.000). A Milano, invece, le valutazioni sorridono ai proprietari di immobili posizionati in aree di pregio come il centro storico (più 4.37%) e la zona ovest (Fiera, Magenta, Pagano; più 2.57%). Sull'intero settore, comunque, dovrebbero adesso soffiare più forti i venti della ripresa. Anche perché il 43% degli inquilini vorrebbe acquistare un'abitazione. Ed anche perché il 50% dei proprietari dell'appartamento d'abitazione (il 75% dei cittadini italiani) vorrebbe migliorare la propria condizione abitativa. Tra Milano e provincia, intanto, il numero di compravendite rispetto al 1998 è cresciuto di 6.021 unità (più 8%). «Riteniamo che questa crescita - commenta Giorgio Viganò, presidente della Borsa Immobiliare - sia dovuta alle agevolazioni fiscali sulle ristrutturazioni, alle ottime performances dei corsi di Borsa ed ai seguenti riscatti registrati nel 1998 ed alla riduzione dei tassi di interesse.

Rispetto a questi ultimi, a fronte di una riduzione superiore al 2.5% del tasso di sconto operato nel corso del 1998, vi è stato un sensibile aumento del ricorso al credito ipotecario pari al 24% rispetto al 1997.

La continua riduzione dei tassi indurrà probabilmente gli investitori ancora incerti a rientrare nel mercato immobiliare dopo anni di assenza, dando nuovi impulsi al settore.

Sergio Gianni