

FOCUS CITTÀ

A MONZA TORNA LA DOMANDA PER LE NUOVE CASE DI QUALITÀ

Primavera in arrivo sul residenziale di Monza, dopo un inverno partito nel 2007, che ha visto la città perdere circa il 40% volumi di vendita per arrivare nel 2014 a poco più di mille unità residenziali scambiate. I primi segnali di un'inversione di tendenza sono arrivati alla fine dello scorso anno, quando il bilancio delle transazioni ha fatto segnare un +1% rispetto al 2013. La risalita sembra confermata anche dai primi tre mesi del 2015. Lo riferisce, con un mix di cautela e ottimismo, Mauro Danielli, presidente dell'Osservatorio degli immobili e del territorio della Camera di commercio di Monza e Brianza, che a cadenza semestrale monitora il segmento, in collaborazione con **Immae** e **TeMa**. È ancora presto invece per parlare di rimbalzo sul versante prezzi: il trend si mantiene in discesa, anche se a velocità ridotta rispetto agli anni scorsi. Nel secondo semestre 2014 a Monza i valori sono scesi in media dell'1,4% (in Brianza dello 0,9%) su base annua. Il gap accumulato è tuttavia notevole: dai valori pre crisi, i valori delle case hanno perso tra il 20 e il 30%. I più colpiti, naturalmente, gli immobili di scarsa qualità e l'usato. La

domanda di chi cerca casa oggi – e compra in liquidità, senza passare dal mutuo, come fa circa il 60% degli acquirenti sulla piazza monzese – preferisce il residenziale nuovo, purché di qualità (classe energetica A o B, quindi, e buone finiture). I prezzi di listino si sono ridimensionati, riavvicinando la domanda potenziale a questa fascia di mercato: in zone, ad esempio, dove non mancano interventi di residenziale nuovo, come San Giuseppe e Triante, si compra a 3mila-3.600 euro al mq. Si cercano tagli di 70-80 mq, seguiti da bilocali di 50-60 mq, adatti anche come investimento da mettere a reddito. Anche se l'offerta di case da locare in città è molto alta – la Cdc ha calcolato che nel capoluogo ci sono oggi 3.600 immobili in vendita – la domanda d'affitto continua infatti a tenere, con un indice di assorbimento annuale del 30,6%. Quasi impossibile, infine, vendere gli appartamenti in condomini di edilizia anni 70 con tagli di ampie metrature (dai 90-95 mq in su).

© RIPRODUZIONE RISERVATA
WWW.CASA24PLUS.IT/FOCUSCITTA

Tendenze di mercato, prezzi e canoni d'affitto nei principali capoluoghi italiani

ZONA PER ZONA

Trend, prezzi medi al mq e canoni mensili in euro (bilocale 60-70 mq e trilocale 80-90 mq)

	DOMANDA	OFFERTA	USATO		NUOVO-RISTRUTTURATO		AFFITTI	
			SIGNORILE	MEDIO	SIGNORILE	MEDIO	BILOCALE	TRILOCALE
Centro storico	^	=	3.500	2.800	5.300	4.200	630	790
via San Gerardo	^	=	2.600	2.100	3.200	2.900	550	680
via Santuario Grazie Vecchie	=	=	2.800	2.400	3.500	3.100	580	700
via Lecco-centro	^	^	2.900	2.500	3.600	3.200	600	710
via Lecco-periferia	=	=	2.000	1.700	2.600	2.200	520	630
Parco	^	^	3.000	2.400	3.500	3.150	600	710
San Biagio - Parco	^	=	3.100	2.600	3.900	3.400	620	730
Viale Libertà	=	=	1.950	1.600	2.500	2.000	510	620
Stadio Brianteo	=	^	1.700	1.400	2.300	1.800	430	540
via Cederna	∇	^	1.600	1.200	2.000	1.650	390	510
via San Albino	∇	^	1.700	1.300	2.200	1.800	420	520
via San Donato	∇	^	1.800	1.400	2.300	1.850	430	530
San Giuseppe	=	=	2.100	1.800	2.800	2.200	520	640
San Rocco	∇	^	1.700	1.300	2.100	1.800	390	480
Triante	=	^	2.100	1.900	2.900	2.300	520	640
San Fruttuoso	=	^	2.050	1.650	2.700	2.150	500	610
Taccona	∇	^	1.650	1.400	2.200	1.800	410	530

Fonte: elaborazione su dati Gabetti, Reag (solo compravendite), Re/Max, Tecnocasa