

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 Fimma 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 di tanto gli affitti: «I canoni sono tendenzialmente stabili - conclude Danielli - ma la domanda è solo leggermente cresciuta».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

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
HINTERLAND									
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
Muggio	=	↑	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 Faip, Gabetti, Reag, Re/Max, Tecnocasa

Numeri della città

Principali caratteristiche e confronto con media Italia

Totali abitazioni	53.509
Popolazione presente	122.132
Case proprietà di residenti (Italia = 79,34%)	72.32%
Superficie media casa (mq) (Italia = 91,88)	90,01
Mq per occupante (Italia = 36,79)	37,74
Stanze medie (Italia = 4,07)	3,70
Copie con figli (Italia = 57,49%)	53,55%
Ind. di vecchiaia over 65/under 13 (Italia = 131,38)	148,44
Densità abitativa ab./kmq (Italia = 189,1)	3,60

Fonte: Istat

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



GIOVEDÌ PROSSIMO FOCUS MESSINA