

MONZA PERDE PIÙ DEL RESTO

Sei anni e mezzo senza cibo per

I prezzi calano del 4,8 per cento negli ultimi dodici mesi, ma diminuisce anche

di MARCO GALVANI

ALANO I PREZZI DELLE CASE ma diminuisce anche il numero delle compravendite e, soprattutto, se una famiglia brianzola volesse comprare un appartamento impiegherebbe 6 anni e mezzo ma senza mangiare. E' la fotografia che emerge dalla Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Monza e Brianza nel primo semestre 2009, promossa dalla Camera di commercio di Monza e Brianza in collaborazione con Fimaa Milano e Borsa Immobiliare. A Monza i prezzi scendono del 3% con un costo medio di 2.516 euro al metro quadrato, mentre il resto della Brianza registra una contrazione semestrale dello 0,4% con un costo medio di 1.569 euro al metro. In particolare, nel capoluogo i prezzi più alti si registrano nel centro storico (3.900 euro al metro, con un rallentamento di -1,7% in sei mesi) e nella zona Parco-Villa Reale (3.308 euro, -2,9% in sei mesi), a dimostrazione che il verde continua a essere un elemento valorizzante nella qualità di un immobile. Fra le

varie tipologie, tengono maggiormente i prezzi degli immobili nuovi (-1,6% in sei mesi, -2,4% in un anno). In provincia, invece, i prezzi medi più alti si registrano nel Vimercatese (con un costo medio di 1.601 euro al metro) e nel Caratese (1.581 euro). E tra i primi dieci Comuni della Brianza dove gli immobili registrano i prezzi medi più elevati, in sei mesi crescono soltanto Nova Milanese al sesto posto (1.783 euro al metro, +0,7% in sei mesi) e Lissonne al decimo (1.729 euro, +1% in sei mesi). Sotto la media provinciale la zona del Cesanese e del Desiano (1.524 euro al metro). I paesi dove invece è più

Cesano, Misinto e Correzzana sono i paesi più convenienti

conveniente comprar casa sono Correzzana (1.294 euro al metro), Ceriano Laghetto (1.296 euro) e Misinto (1.335 euro). Come per la città di Monza, anche in Brianza mediamente tengono di più i prezzi del nuovo (-0,3% in sei mesi, -0,8% in un anno). Diminuiscono i prezzi degli immobili ma cala pure il numero delle cosiddette transazioni registrate nel residenziale: -21,5% a

DELLA BRIANZA

comprare casa

il numero di acquisti e vendite

Monza, -18% in provincia. L'area più vivace nelle compravendite è il Cesanese-Desiano, dove si sono concentrate nel 2008 il 40,8% degli scambi dell'intera provincia. Seguono il Vimercatese con il 26,3% e quindi il Caratese con il 21,6% delle compravendite.

MONZA, DA SOLA, rappresenta l'11,3% degli scambi residenziali avvenuti lo scorso anno. «Per tracciare una fotografia corretta del mercato immobiliare di oggi dobbiamo andare a leggere quello che sta sotto la cenere che la crisi ha lasciato - il commento di Mauro Danielli, membro di giunta della Camera di commercio di Monza e Brianza e presidente di OtiB -. Della casa non si può fare a meno, e dopo due anni di contrazioni in termini di numero di compravendite è quasi fisiologico attendersi una ripresa del mercato, anche considerando che il costo del denaro è ai minimi storici. E per il prossimo futuro è lecito aspettarsi certamente delle scosse di assestamento ma non una riduzione incisiva dei prezzi, soprattutto in una zona come la Brianza, dove gli immobili restano ancora oggi un buon investimento».

LE CASE A MONZA

Prezzi medi compravendita di appartamenti nel complesso e variazioni percentuali semestrali ed annuali per zona urbana

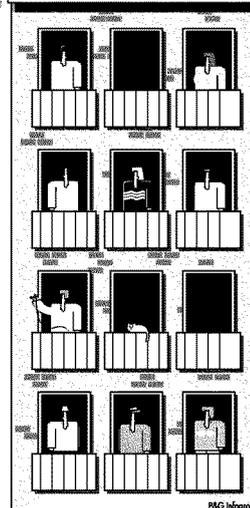
ZONE URBANE	costo medio 109 euro/metro quadro	Var. % 6 mesi	Var. % 12 mesi	Var. % su 60 mesi
CENTRO STORICO	3.900	-1,7	-2,3	29,3
PARCO - VILLA REALE	3.308	-2,9	-2,9	23,3
GRAZIE VECCHIE - S. GERARDO	2.858	-2,8	-3,9	29,9
S. BIAGIO - S. GOTTARDO	2.850	-3,7	-5,3	23,0
TRIANTE - CAVALLOTTI	2.842	-3,1	-4,5	25,4
CAZZANIGA - OSPEDALE NUOVO	2.575	-3,1	-4,6	19,8
S. GIUSEPPE - CAMPANIA - ROMAGNA	2.558	-3,2	-5,0	17,2
S. CARLO - LARGO MOLINETTO	2.533	-3,2	-4,4	16,0
SAN FRUTTUOSO	2.308	-2,8	-4,2	15,4
REG. PACIS - SOBBORGHII - MENTANA	2.258	-3,6	-5,2	16,8
BUONARROTI - S. DONATO	2.133	-3,4	-7,2	15,3
TACCONA - RONDÒ DEI PINI	2.125	-3,0	-4,5	17,0
S. ROCCO - S. ALESSANDRO	2.083	-2,3	-6,0	13,6
VIA LIBERTÀ - STADIO NUOVO	2.050	-3,9	-7,2	13,9
CEDERNA - CANTALUPO	1.933	-3,3	-7,2	12,6
SANT'ALBINO	1.933	-2,5	-5,3	17,2

LE CASE NEI COMUNI DELLA BRIANZA

Prezzi medi di appartamenti e variazioni percentuali semestrali, annuali e quinquennali (valori %)

ZONE URBANE	costo medio I 09 euro/metro quadro	Var. % 6 mesi	Var. % 12 mesi	Var. % su 60 mesi	ZONE URBANE	costo medio I 09 euro/metro quadro	Var. % 6 mesi	Var. % 12 mesi	Var. % su 60 mesi
Monza	2.516	-3,0%	4,8%	19,8%	Agrate Brianza	1.563	0,0%	-3,8%	17,4%
Vimercate	2.279	0,0%	2,4%	36,9%	Meda	1.552	0,0%	-2,7%	29,3%
Brugherio	2.233	0,0%	-	28,4%	Verano Brianza	1.546	-0,3%	2,1%	24,9%
Veduggio al Lambro	2.125	0,0%	1,7%	39,5%	Ornago	1.538	-3,0%	-3,9%	21,4%
Villasanta	1.954	-1,7%	-	44,1%	Muggiò	1.529	-1,7%	-4,1%	9,2%
Nova Milanese	1.783	0,7%	0,7%	30,1%	Sovico	1.529	-0,3%	4,3%	22,3%
Arcore	1.767	-1,9%	4,4%	19,1%	Varedo	1.519	-1,4%	-3,8%	11,3%
Carate Brianza	1.733	-1,9%	0,7%	40,1%	Biassono	1.500	0,0%	1,3%	11,1%
Concorezzo	1.731	-1,7%	2,9%	18,7%	Limbiate	1.494	-1,2%	-2,4%	21,3%
Lissone	1.729	1,0%	1,3%	23,7%	Barlassina	1.492	-0,8%	-3,9%	39,6%
Desio	1.694	-1,2%	2,2%	22,4%	Cesano Maderno	1.485	0,0%	-2,9%	12,1%
Carnate	1.690	0,0%	0,9%	33,0%	Ronco Briantino	1.496	-2,2%	-5,2%	21,8%
Bellusco	1.669	0,0%	3,6%	22,7%	Macherio	1.467	0,0%	6,8%	21,2%
Mezzago	1.667	-2,9%	-	-	Seveso	1.446	1,8%	0,3%	18,0%
Bernareggio	1.646	-2,8%	2,8%	26,0%	Lentate sul Seveso	1.427	-0,3%	0,3%	21,5%
Usmate Velate	1.638	-0,4%	-	37,4%	Covenago Brianza	1.413	-2,0%	-2,3%	21,5%
Aicurzio	1.625	-1,3%	5,3%	-	Triuggio	1.413	0,0%	0,9%	46,1%
Seregno	1.619	-0,1%	1,5%	29,5%	Bovisio Masciago	1.398	-0,3%	-5,6%	2,9%
Sulbiate	1.600	-2,2%	5,1%	-	Briosco	1.388	0,0%	0,9%	25,4%
Caponago	1.596	0,0%	0,7%	16,2%	Campearada	1.388	0,0%	-	-
Cornate	1.592	-1,5%	1,4%	28,2%	Lazzate	1.388	-2,5%	-3,3%	-
Roncello	1.583	n.d.	n.d.	n.d.	Cogliate	1.369	-0,6%	-2,2%	38,3%
Albiate	1.581	0,0%	0,5%	43,2%	Renate	1.369	0,0%	0,3%	31,4%
Burago Molgora	1.575	-0,3%	0,5%	19,2%	Yeduggio con Colzano	1.346	0,0%	2,2%	33,2%
Lesmo	1.575	1,9%	-	23,1%	Misinto	1.335	-2,7%	-3,0%	-
Besana Brianza	1.573	0,0%	0,0%	32,0%	Ceriano Laghetto	1.296	-2,8%	-3,9%	-
Giussano	1.567	-1,2%	1,2%	23,9%	Correzzana	1.294	0,0%	0,0%	21,5%
Busnago	1.567	-1,6%	0,5%	18,6%					

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano



GLI AFFITTI IN BRIANZA

Canoni di locazione, rendimenti da locazione e variazioni percentuali di appartamenti per zona urbana (euro/mq/anno, valore %)

Area	Costo medio I sem. 09 e redditività (euro/mq/a.; %)	Rendimento potenziale lordo annuo (%)	Variazioni canoni %		
			6 mesi	12 mesi	60 mesi

COSÌ A MONZA...

Appartamenti oltre 70 m² non arredati

Centro	84	2,3	0,0	1,2	-16,5
Semicentro	69	3,0	0,0	-0,7	-22,0
Periferia	60	2,8	-0,5	-2,1	-19,4
MEDIA	71	3,1	-0,1	-0,4	-19,2

Mono-bilocale arredati (euro/mese)

Centro	600	4,4	0,8	0,8	-14,3
Semicentro	479	5,7	0,0	-1,8	-17,4
Periferia	426	5,3	0,0	-0,9	-16,4
MEDIA	502	5,9	0,3	-0,5	-15,9

... E NEL RESTO DELLA PROVINCIA

Appartamenti oltre 70 m² non arredati

Vimercatese	76	3,9	-0,8	-12,3	23,2
Caratese	77	3,8	-5,8	-16,1	19,9
Cesane-Desiano	78	4,0	1,7	-12,1	15,0
MEDIA	77	3,9	-1,6	-13,6	19,2

Mono-bilocale arredati (euro/mese)

Vimercatese	539	5,9	0,0	nd	nd
Caratese	438	5,4	-4,1	nd	nd
Cesane-Desiano	408	5,3	-0,9	nd	nd
MEDIA	464	5,5	-1,5	nd	nd

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano

P&G Infograph

Solo gli affitti rimangono stabili e danno un buon rendimento

DIMINUISCONO LE COMPRAVENDITE a Monza e in Brianza, ma con rendimenti annui fino al 6% per un bilocale (nella zona del Vimercatese ad esempio), l'immobile resta comunque un investimento sicuro. «Gli affitti - conferma Mauro Danielli, presidente dell'Osservatorio dello sviluppo del territorio e immobiliare in Brianza - riescono ancora a garantire un'alta redditività rispetto ad altri prodotti finanziari. Paga molto come investimento». Più in Brianza che a Monza, dal momento che il capoluogo è preferito come luogo dove stabilirsi definitivamente e quindi dove acquistare casa.

PER CHI SCEGLIE L'AFFITTO, a Monza i canoni di locazione restano ancora stabili: mediamente per un appartamento di oltre 70 metri quadrati non arredato il valore registrato è di 71 euro al metro (-0,1% rispetto allo scorso semestre), ma in centro sale a 84 euro. In Brianza, invece, chi sceglie di andare a vivere in affitto, il canone di locazione medio registrato per un appartamento di oltre 70 metri non arredato

è di 76 euro al metro nel Vimercatese, 77 nel Caratese e 78 nel Cesanese-Desiano. Per i tagli di appartamento più piccoli (mono-bilocali) in centro a Monza si spende una media di 600 euro al mese, mentre in periferia 426 euro.

MENTRE IN BRIANZA i piccoli appartamenti costano al mese di più nel Vimercatese (539 euro), mentre i più convenienti sono nella zona del Cesanese e del Desiano (408 euro). Ma anche se la casa da affittare resta sempre un investimento sicuro, le proiezioni fotografano un probabile calo del numero di locazioni. Negli ultimi

quattro mesi del 2008, infatti, gli operatori immobiliari si aspettavano, nel 45% dei casi una stabilità, mentre solo il 27% puntava su una diminuzione.

NEL PRIMO QUADRIMESTRE di quest'anno, invece, il 43% degli addetti ai lavori ha confermato la diminuzione degli affitti. «Questo può fare giustamente pensare - la chiave di lettura di Danielli - che il calo vada a favore di un progressivo aumento delle compravendite».

M.Galv.

**408 euro fra Cesano e Desio
539 nel Vimercatese
Nel capoluogo
se ne spendono da 426 a 600**

Effetti collaterali sui capannoni che restano però un investimento

LA CRISI ECONOMICA fa sentire i suoi effetti collaterali anche nel mercato industriale: lo scorso anno le transazioni si sono ridotte mediamente del 9%. Tanto che oggi i prezzi di uno spazio industriale è più basso del 4,8% rispetto al 2008. In particolare a Monza, il prezzo medio per i capannoni industriali nuovi è 938 euro al metro quadrato, restando invariato in sei mesi. Nei quartieri periferici (Buonarroti-San Donato, Cederna-Cantalupo, San Rocco-Sant'Alessandro, San Fruttuoso, Sant'Albino, Taccona-Rondò dei Pini, Via Libertà - Stadio nuovo) il valore arriva a 950 euro/mq. Mentre in provincia il costo scende dello 0,4%, passando da 840 euro/mq nel Vimercatese a 1.003 euro/mq nel Caratese. «Nonostante la crisi abbia prodotto un rallentamento del mercato industriale lombardo - commenta Stefano Stanzani, responsabile dell'Ufficio studi dell'Osservatorio immobiliare e territoriale in Brianza della Camera di commercio -, investire oggi nei capannoni industriali, specialmente in zone d'eccellenza come la Brianza, resta comunque una scelta corretta».