

Mercato immobiliare, prezzi e vendite in calo ma non troppo

Rilevazione Camera di commercio e Fimaa: gli effetti della bolla speculativa continuano, ma gli affari, l'anno scorso giù del 21%, ora sono a meno 6,6%

■ Gli effetti della bolla pesano ancora nel 2009, dopo almeno 3 anni dalla progressiva caduta che ha interessato il mercato immobiliare in Italia e anche a Monza e in Brianza. Ma nella nuova provincia il pessimismo si sta ridimensionando: la variazione in termini di numero di compravendite tra il 2008 e il 2009 è stata minore rispetto al periodo immediatamente precedente: -6,6 per cento, contro -21,6 per cento del periodo 2007/2008. È un dato che emerge dalla rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Monza e Brianza promossa dalla Camera di commercio in collaborazione con Fimaa Milano. «Anche per la Brianza è possibile affermare che il calo di prezzi e transazioni si è molto attenuato pur essendo il mercato sempre in presenza di dati negativi - spiega Mauro Danielli, membro di giunta della Camera di commercio e presidente di Otib, Osservatorio dello sviluppo territoriale e immobiliare della Brianza -. La ridotte compravendite fanno inevitabilmente aumentare lo stock di immobili a disposizione, che nell'ultimo anno è cresciuto di uno 0,5 per cento». Il mercato però non è tutto uguale: la rilevazione ha messo in evidenza come in un quadro complessivamente negativo del settore la qualità di alcuni immobili di pregio paghi l'investimento iniziale. Gli appartamenti nuovi sono infatti quelli il cui prezzo cala in misura minore, mentre rispetto al passato non cedono i prezzi al metro quadro di negozi, uffici e capannoni. Ottimo si conferma l'investimento nei box. Anche in Brianza le flessioni nei

prezzi al metro quadro sono ridimensionate (intorno allo 0,5 per cento negli ultimi 6 mesi), ma nel quadro generale vi è da considerare il fatto che i prezzi tengono meglio soprattutto nel Caratese, dove la presenza del verde costituisce una garanzia di qualità del vivere apprezzata da chi compra. «Il verde e certamente una buona viabilità sono gli elementi che influiscono maggiormente nel caratterizzare una zona residenziale di qualità - prosegue Danielli -. Il Caratese ha dimostrato questa tendenza, ma per mantenere alto il livello residenziale di tutta la provincia occorrerà attendere gli sviluppi delle infrastrutture allo stato di progetto e vedere se ci sarà una buona cura del ferro in Brianza. Questa, accanto alla Pedemontana e una maggiore attenzione alla tutela delle aree verdi saranno gli elementi determinanti per lo sviluppo futuro dell'abitare e per un recupero del settore. Non a caso bisognerà prestare attenzione alle politiche urbanistiche, che mi sembra che i costruttori, davanti alla possibilità di edificare, siano abbastanza cauti». «Lo studio ci conferma un mercato in difficoltà, che mette a dura prova la sopravvivenza degli agenti - commenta Giulio Carpinelli, coordinatore di Fimaa Milano per la rilevazione dei prezzi sulla nuova provincia -. Per una intermediazione oggi sono necessari tempi molto più lunghi di prima. Un agente inizia a lavorare dal momento in cui valuta l'incarico fino a rotto avvenuto e percepisce il suo compenso solo se la transazione arriva a compimento».

Sabrina Arosio

Cresciuti dello 0,5% gli immobili a disposizione. Ma c'è investimento e investimento: stabili i costi di negozi, uffici, capannoni

Graduatoria decrescente dei prezzi medi di appartamenti (Euro/mq)			
Comune	Costo medio II sem 2009 /mq	Var. % 6 mesi	Var. % 12 mesi
Monza	2.482	-1,3	-4,3
Vimercate	2.279	0,0	0,0
Brugherio	2.233	0,0	0,0
Vedano al Lambro	2.125	0,0	0,0
Villasanta	1.954	0,0	-1,7
Arcore	1.767	0,0	-1,9
Carate Brianza	1.733	0,0	-1,9
Concorezzo	1.731	0,0	-1,7
Lissone	1.729	0,0	1,0
Nova Milanese	1.725	-3,3	-2,6
Carnate	1.690	0,0	0,0
Desio	1.677	-1,0	-2,2
Bellusco	1.669	0,0	0,0
Bernareggio	1.646	0,0	-2,8
Usmate Velate	1.638	0,0	-0,4
Mezzago	1.629	-2,3	-5,1
Aicurzio	1.625	0,0	-1,3
Seregno	1.602	-1,0	-1,2
Caponago	1.596	0,0	0,0
Cornate	1.592	0,0	-1,5
Albate	1.588	0,4	0,4
Giussano	1.585	1,2	0,0
Burago Molgora	1.575	0,0	-0,3
Lesmo	1.575	0,0	1,9
Besana Brianza	1.573	0,0	0,0
Sulbiate	1.567	-2,1	-4,2
Busnago	1.567	0,0	-1,6
Roncello	1.567	-1,0	

Fonte: Elaborazione Camera di commercio di Monza e Brianza su dati FIMAA Milano



Graduatoria decrescente dei prezzi medi di appartamenti (Euro/mq)			
Comune	Costo medio II sem 2009 /mq	Var. % 6 mesi	Var. % 12 mesi
Agrate Brianza	1563	0,0	0,0
Verano Brianza	1560	0,9	0,7
Meda	1544	-0,5	-0,5
Ornago	1538	0,0	-3,0
Sovico	1529	0,0	-0,3
Muggiò	1510	-1,2	-2,9
Blassano	1506	0,4	0,4
Cesano Maderno	1485	0,0	0,0
Barlassina	1473	-1,3	-2,1
Varedo	1471	-3,2	-4,5
Ronco Briantino	1469	0,0	-2,2
Macherio	1467	0,0	0,0
Limbiate	1465	-2,0	-3,2
Seveso	1452	0,4	2,2
Triuggio	1413	0,0	0,0
Cavenago Brianza	1410	-0,1	-2,2
Lentate Seveso	1400	-1,9	-2,2
Lazzate	1392	0,3	-2,2
Briosco	1388	0,0	0,0
Camparada	1388	0,0	0,0
Renate	1369	0,0	0,0
Bovisio Masciago	1363	-2,5	-2,8
Cogliate	1346	-1,7	-2,3
Veduggio Colzano	1346	0,0	0,0
Misinto	1344	0,6	-2,1
Ceriano Laghetto	1296	0,0	-2,8
Correzzana	1294	0,0	0,0

Fonte: Elaborazione Camera di commercio di Monza e Brianza su dati FIMAA Milano