

Made in Brianza

Il passo del gambero del settore immobiliare fa progressi solo nel mercato delle locazioni

Raffica di segni negativi nell'ultima rilevazione dei prezzi: affari solo per chi possiede liquidità
 La contrazione dei prezzi e dei mutui erogati che interessa Monza e la Brianza senza distinzioni

■ È ancora un disegno sbiadito quello che rappresenta il mercato immobiliare del territorio negli ultimi sei mesi.

A Monza in Brianza i prezzi delle case hanno fatto un balzo indietro di quasi otto anni contando una inflazione media, rispetto cinque anni fa, del 12,5%. È quanto emerge dalla rilevazione dei prezzi degli immobili a Monza e in Brianza che semestralmente Osmi, la borsa immobiliare di Milano, e Fimaa, presentano con la Camera di commercio.

In un contesto nel quale i prezzi sono a dir poco calmierati, tuttavia, emerge che il vasto stock a disposizione, una vera manna per gli investitori, di fatto è appannaggio solo di chi possiede liquidità, in quanto il giro di vite operato dalle banche verso la concessione dei crediti non sta agevolando i giovani, le coppie e più in generale tutti coloro che desidererebbero fare degli investimenti per acquistare un immobile e successivamente porlo in locazione, pur indebitandosi sul lungo termine. Contrazione dei prezzi sì, quindi, ma anche dei mutui erogati. In sintesi una staticità preoccupante che interessa in modo indiscriminato sia il capoluogo che il resto della provincia con cali in termini di percentuale intorno all'1,7/1,9%. È se solo qualche semestre fa la situazione era più rosea per gli immobiliisti nella cintura definita 'Brianza verde', quindi con un appeal decisamente più favorevole per chi desiderava allontanarsi dai centri popolosi, oggi anche questa fascia di mercato ha subito una battuta d'arresto quanto a interscambi, insieme a una riduzione del prezzo medio anche in questo caso intorno all'1,7%.

Guardando all'età degli immobili e alle quotazioni negli ultimi sei mesi il nuovo mostra una tenuta maggiore, con un calo arginato allo 0,8%. Molto peggio va per gli appartamenti recenti che invece registrano una flessione del 2,1%, maggiore rispetto agli immobili considerati vecchi che invece tendenzialmente concentrano la diminuzione di prezzo all'1,9%. A Monza e in Brianza, quando si compra, si opta quindi per il nuovo. I pochi terreni rimasti subiscono contrazioni ancor più gravi, con un -3,6% in sei mesi e un -4,7% in un anno. Alle difficoltà emerse nelle compravendite fa da contraltare un mercato delle locazioni particolarmente attivo e soprattutto favorevole per chi, non potendo permettersi un appartamento proprio, è costretto ad affittarlo: negli ultimi sei mesi il canone medio di locazione per un appartamento di oltre 70 metri quadri non arredato è sceso dello 0,2%, raggiungendo quota 68 euro/mq. Ancor più vantaggiosa è l'offerta in Brianza. Qui il canone cala fino al 4,8%. I rendimenti medi, infine, per chi decide di affittare si attestano al 2,8% in città e al 3,5% in Brianza.

Sabrina Arosio



LA PRESENTAZIONE della rilevazione dei prezzi degli immobili a Monza e in Brianza avvenuta nella sede della Camera di commercio

La ripresa dei negozi, capannoni in difficoltà

■ La popolosa Brianza è terra di produzione manifatturiera e dunque non è possibile non concentrare l'attenzione di uno studio di mercato anche sugli immobili non residenziali. Dando uno sguardo al sentiment della domanda per l'acquisto di uffici e negozi si coglie come per quanto riguarda i primi si è registrata nella prima metà di quest'anno una nuova flessione, dopo un periodo di stabilità che durava dal terzo quadrimestre 2010. Al contrario sorprende la ripresa degli immobili destinati al commercio al dettaglio che ha visto nella prima parte di quest'anno una lieve ripresa. Per quanto riguarda i prezzi, nel capoluogo, proprio i negozi sono gli immobili ad aver incontrato una flessione minore nell'arco di sei mesi (solo l'1,3%), mentre in netta caduta appaiono i capannoni recenti, il cui prezzo, scende del 3% negli ultimi sei mesi e del 5,8% nell'ultimo anno. Il prezzo medio per un negozio in città si aggira intorno ai 1900 euro al metro quadro: per un ufficio si arriva a spendere circa 1800 euro, mentre la forbice che separa i capannoni nuovi da quelli recenti è di circa 300 euro. Limitano i danni i box, che si mantengono a un prezzo unitario di circa 24mila 600 euro.

Diverso, invece, è il quadro degli immobili non residenziali in Brianza: il sentiment della domanda per l'acquisto di uffici è quasi allineato al terzo quadrimestre del 2011, mentre i negozi sono stabilmente in flessione dallo stesso periodo. Quanto ai prezzi, rispetto a Monza, le variazioni a 6/12 mesi sono in generale più contenute con i soli uffici che perdono il 2,4%. Contengono le perdite anche i box, che a corpo si attestano a un prezzo medio di 16mila euro. Dando uno sguardo ai prezzi medi dei negozi per macro aree, a farne le spese è maggiormente la zona del vimeratese, che negli ultimi 12 mesi ha visto una diminuzione dei prezzi del 4,4%: acquistare un negozio oggi a Vimercate o nei comuni limitrofi costa circa 1500 euro al metro quadro contro i 1400 del caratese-desiano.



Quasi 3.500 euro al metro per il centro del capoluogo

■ Dal 2006 a oggi l'interscambio di immobili a Monza in Brianza ha conosciuto un crollo senza pari. Nella sola città di Monza è passato da 1723 unità a 1410, con una contrazione del 18,2%.

E in Brianza va anche peggio se si considera che nel 2006 si sono registrate 13.690 compravendite contro le 9289 del 2011 (pari a un calo del 32,1%). La crisi del settore, purtroppo, non accenna a mollare la presa e a farne le spese, sicuramente, sono gli appartamenti nuovi e di conseguenza l'indotto: se ne costruiscono sempre meno e sul mercato rappresentano a livello di scambio solo un quinto del totale, per giunta venduto a un prezzo che negli ultimi 60 mesi è calato del 30%. Oggi è possibile acquistare un appartamento nuovo a Monza, in un contesto residenziale, a una media di 3134 euro al metro quadro. Più vantaggioso, se si vuole l'acquisto di un appartamento recente, il cui prezzo medio al metro quadro si attesta intorno ai 2000 euro.

Come di consueto la rilevazione semestrale dei prezzi degli immobili mostra come nel capoluogo il centro storico continui a mantenersi, pur nel generale quadro di contrazione, quello con gli immobili di maggior pregio e con il più alto prezzo. Qui per un appartamento si spendono mediamente 3484 euro al metro quadro, con una variazione di prezzo di circa l'1%. A perdere maggiormente quota nell'ultimo periodo sono altri quartieri: San Rocco e Sant'Alessandro, per esempio, Cederna e Cantalupo, unitamente alla Taccona e al Rondò dei pini, quest'ultima zona probabilmente penalizzata dai lavori di viale Lombardia. Qui la flessione di prezzo si aggira nell'ultimo semestre intorno al 2,5/2,7%. In Brianza la situazione è lo specchio del capoluogo: gli appartamenti nuovi perdono meno appeal grazie anche al prezzo medio che si aggira intorno ai 1900 euro. Esclusa Monza, il comune in cui le case costano mediamente di più è Vimercate, mentre il più economico è Ceriano Laghetto.



Rilevazione dei prezzi degli immobili

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Var % 11/10	Var % 11/06
Monza Brianza								
NTN								
Monza	1.723	1.810	1.420	1.343	1.349	1.410	4,5	-18,2
Brianza	13.690	13.594	11.135	9.585	9.388	9.289	-1,1	-32,1
NTN%								
Monza	11,2	11,8	11,3	12,3	12,6	13,2	0,61	2
Brianza	88,8	88,2	88,7	87,7	87,4	86,8	-0,61	-2
Milano Resto Prov.								
NTN								
Milano	24.775	21.843	18.973	17.662	18.849	19.182	1,8	-22,6
Resto Provincia	34.181	31.705	28.531	23.118	23.531	23.126	-1,7	-32,3
NTN%								
Milano	42	40,8	39,9	43,3	44,5	45,3	0,86	3,32
Resto Provincia	58	59,2	60,1	56,7	55,5	54,7	-0,86	-3,32

Elaborazioni: Ufficio Studi FIMAA Milano Monza & Brianza
Fonte: Agenzia del Territorio

Rilevazione dei prezzi degli immobili

Area	Canone medio i sem 12 (Euro/mq p.a.)	rendimento potenziale lordo annuo %	Variazioni %		
			6 mesi	12 mesi	60 mesi
Appartamenti oltre 70 mq non arredati					
Vimercatese	68	3,4	-4,7	-7,2	-21,1
Caratese	68	3,4	-5,9	-12,0	-26,2
Cesane-Desiano	67	3,5	-3,6	-4,5	-24,5
Media	68	3,4	-4,8	-8,0	-24,0
Mono-bilocale arredati (Euro/mese)					
Vimercatese	489	5,2	-1,5	-0,6	-
Caratese	447	5,6	-0,3	-3,3	-
Cesane-Desiano	353	4,7	-2,3	-0,1	-
Media	434	5,2	-1,3	-3,5	-

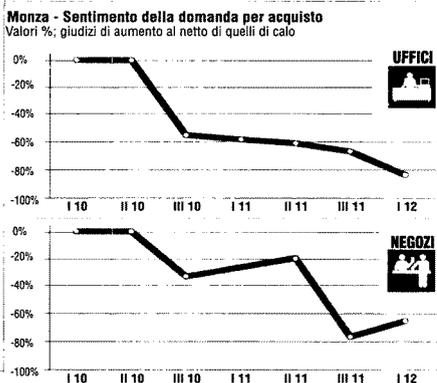
Elaborazioni: Ufficio Studi FIMAA Milano Monza & Brianza
Fonte: FIMAA Milano Monza & Brianza - Collegio Agenti d'Affari in Mediazione delle Province

Rilevazione dei prezzi degli immobili

Tipologia	Prezzo medio i 12 Euro/mq	Variazioni %		
		6 mesi	12 mesi	60 mesi
App. nel complesso	2.167	-1,7	-3,9	-15,0
Appartamenti nuovi	3.134	-0,8	-2,0	-5,7
Appartamenti recenti	2.069	-2,1	-4,7	-47,3
Appartamenti vecchi	1.741	-1,9	-4,6	-19,9
Terreni residenziali (/mq)	2.688	-3,6	-4,7	-29,9

Elaborazioni: Ufficio Studi FIMAA Milano Monza & Brianza
Fonte: FIMAA Milano Monza & Brianza - Collegio Agenti d'Affari in Mediazione delle Province di Milano, Monza & Brianza dal 1945

Rilevazione dei prezzi degli immobili



Elaborazioni: Ufficio Studi FIMAA Milano Monza & Brianza
Fonte: FIMAA Milano Monza & Brianza - Collegio Agenti d'Affari in Mediazione delle Province di Milano, Monza & Brianza dal 1945

L'INTERVISTA



«Pericoloso un ulteriore calo dei prezzi»

■ Che la situazione del mercato immobiliare sia più in ombra che non in luce lo afferma anche Mauro Danielli (nella foto), presidente dell'Osservatorio per lo sviluppo immobiliare e territoriale della Brianza. A lui abbiamo chiesto di spiegarci quali possono essere le tendenze del settore nell'immediato futuro.

«Indubbiamente il quadro del mercato immobiliare appare opacizzato. Da qui al terzo quadrimestre 2013 non si vedono segnali di possibile cambiamento. Quello che ha sorpreso un po' tutti gli operatori è stata la discesa dei prezzi: si sapeva sarebbero calati, ma non così tanto. Qual è stata l'entità della flessione? In termini nominali, prendendo per esempio la città di Monza, si è registrato un calo del 15%. Ma per fare un calcolo preciso bisogna anche considerare l'inflazione, che in questo ultimo periodo si è aggirata intorno al 12%. Per questa ragione il calo effettivo negli ultimi cinque anni è stato di almeno il 30%. C'è da dire che a tutti coloro che auspicano il cosiddetto 'repricing' sarebbe opportuno far notare come l'aspettativa di un ulteriore calo dei prezzi sul mercato sarebbe pericolosissima. Il motivo è che almeno l'80% degli italiani ha una casa di proprietà e per questa ragione proseguendo verso una flessione ulteriore dei prezzi degli immobili si creerebbe un impoverimento generale per tutti.

Ora che i prezzi sono comunque più favorevoli per investire, perché non lo si fa?

In Italia ci sono diversi istituti che possono fare raccolta all'estero e dunque possono rivendere il denaro a prezzi interessanti. Quindi non è del tutto vero che i soldi non ci sono. Il problema sta nella difficoltà a onorare i debiti da parte di chi chiede il prestito. Oggi le persone un po' per il poco lavoro, un po' perché uscite dal mercato sono ricollocate a condizioni inferiori, non hanno più la capacità di spesa di qualche anno fa.

Secondo voi operatori la fiscalità ha contribuito a rallentare il mercato?

Noi crediamo che l'Imu, per la prima casa, abbia avuto più un effetto annuncio. Il vero tema, invece, riguarda la seconda casa e le imprese, che sono realmente afflitte da questa tassa. Anche questo è un dato che certo non aiuta investire. Eppure dai vostri dati la redditività si mantiene buona, non è vero?

In una congiuntura dove c'è un elevato rischio inflattivo l'immobile resta il miglior investimento. Nonostante le difficoltà del mercato, una volta in presenza della ripresa il settore immobiliare manifesterà tutte le sue opportunità di rialzo a garanzia di risparmio. C'è anche da notare che in passato la scelta della casa era svincolata dal luogo di lavoro. Oggi, invece, non è possibile staccare nel processo di acquisto della casa dal luogo dove si svolge la propria attività professionale. Per questa ragione la Brianza vincerà se saprà far fruttare la presenza di posti di lavoro con lo stock delle case disponibili.

Sabrina Arosio

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

NON SOLO ABITAZIONI

Uffici e fabbricati industriali, in Brianza è più vantaggioso

■ La Brianza continua a mantenere ben salda la sua vocazione produttiva, sebbene stia cedendo parecchio terreno ai servizi, soprattutto nelle aree urbane.

Per questa ragione appare opportuno badare con attenzione nell'esame dello stato del mercato immobiliare anche allo stock degli uffici, ai prezzi per macro aree, alla disponibilità e soprattutto alle relative locazioni.

Parliamo dalle vendite. A Monza il prezzo medio di acquisto per un ufficio si aggira intorno ai 1800 euro al metro quadro. In calo del 3,8% rispetto lo scorso anno e del 2,1% negli ultimi sei mesi. Nel Vimercatese il prezzo al metro quadro scende di circa 400 euro, con una flessione più limitata rispetto agli ultimi sei mesi. Ciò significa che progressivamente l'attenzione di chi vuol acquistare un ufficio si sta spostando lentamente verso la Brianza, da un lato per la differenza tangibile con i costi del capoluogo, da un lato anche per il vantaggio che si incontra uscendo da un'area particolarmente congestionata di traffico e dove i parcheggi sono sempre meno e più cari.

Sarà anche per questa ragione che il cesanese-desiano contiene ancor più in termini percentuali le flessioni e attesta oggi il suo prezzo medio per l'acquisto di un ufficio intorno ai 1400 euro, al pari della media brianzola. Non essendoci più spazio per produrre a Monza l'attenzione di chi desidera acquistare un capannone si rivolge ormai sempre più alla Brianza, dove i prezzi nell'ultimo periodo hanno mostrato una tenuta maggiore. Considerando le macro aree è più economico acquistare nel Vimercatese, dove un immobile industriale costa circa 829 euro al metro quadro, sebbene la tenuta maggiore del prezzo sul mercato nell'ultimo anno se la sia assicurata il cesanese-desiano, dove la flessione del prezzo è stata contenuta allo 0,6%.

Stabili, invece, i box che a Monza sono meno interessanti, probabilmente visti i prezzi che sfiorano una media di 25mila euro a corpo, mentre nel resto della Brianza si trovano a circa 10mila euro di meno. In quest'ultimo caso, se si eccettua la caduta a 12 mesi del box situati nel cesanese-desiano, dove peraltro sono più economici, nelle restanti macro aree brianzole non si sono registrate flessioni di rilievo, sia rispetto a un anno fa che nell'ultimo semestre.

L'alto rendimento del mattone In periferia può arrivare al 6,4%

■ Torna a crescere la domanda di locazione residenziale a Monza e in Brianza.

Un'ascesa cominciata nel secondo quadrimestre 2010, rimasta stabile per tre periodi successivi e ora in netto aumento in questa prima parte dell'anno. Il mattone, per chi lo possiede o riesce ad acquistarlo nonostante il credit crunch e il generale clima di difficoltà, mantiene un rendimento potenziale lordo medio del 5,5%, sostanzialmente invariato rispetto a sei mesi fa.

Bisogna però fare un distinguo tra i tagli grandi e i mono e bilocali arredati, che costituiscono sicuramente un elemento più appetibile per chi si trova ad affittare una casa temporaneamente. Nel secondo caso, infatti il rendimento potenziale per i proprietari è sicuramente superiore rispetto al primo, con picchi di rendimento che nella periferia arrivano anche a 6,4%, calando man mano che ci si avvicina al centro. Buona anche la resa di negozi, box e soprattutto capannoni, anche se in questo caso negli ultimi sei mesi il valore percentuale è andato in caduta libera. Stesso sentiment per la domanda di locazione residenziale fuori da Monza: il rendimento potenziale lordo annuo è intorno al 5,2% con maggiore appetibilità per gli immobili mono e bilocali arredati, localizzati nel Vimercatese e nel caratese. «Il mercato delle locazioni immobiliari di Monza e Brianza - nel comparto residenziale - è caratterizzato da un buona e costante vivacità nel numero delle trattative e conclusioni contrattuali, a dispetto di prezzi ancora in leggera contrazione, seppur decisamente in fase di rallentamento - spiega Giulio Carpinelli, coordinatore Fimaa Milano Monza Brianza per la Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Monza e Brianza. Si affaccia, sul mercato, una nuova tipologia di conduttori: famiglie dotate di buone referenzialità economico reddituali, ma che non trovando dalle banche le adeguate risposte alle loro esigenze si trovano «obbligati» a rivolgersi al mercato delle locazioni per soddisfare le loro esigenze abitative. Il settore terziario e commerciale rimane ancora fortemente influenzato dalla congiuntura economica e vede calare ulteriormente i canoni unitamente alla riduzione del numero delle trattative e conseguentemente delle conclusioni».