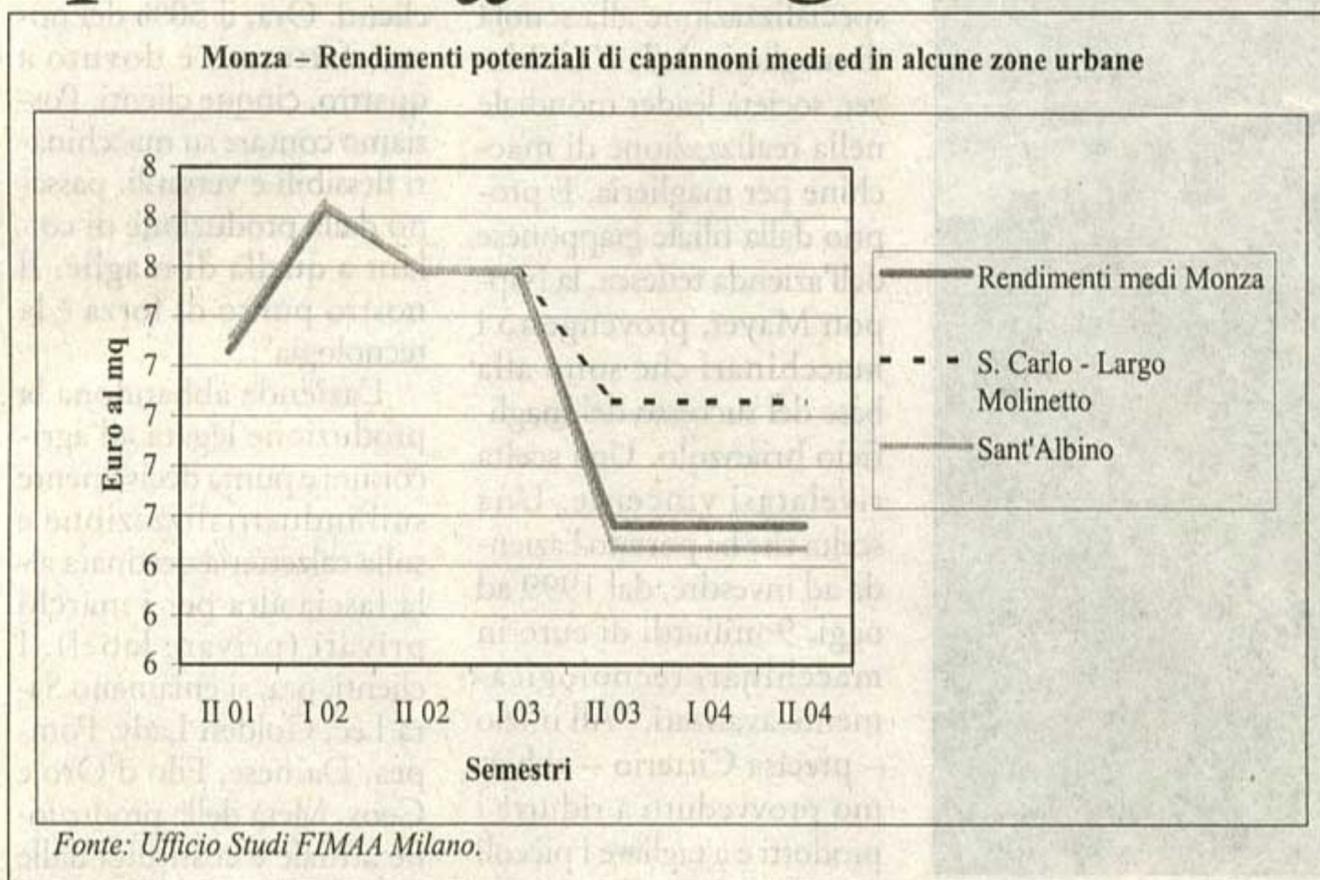


Capannoni, l'investimento è ok

Hanno reso più che uffici, negozi e anche case nuove

Chi ha puntato sul "matrone", in Brianza come nel resto d'Italia, è spesso riuscito a fare un affare. Chi, negli ultimi anni, ha scommesso sulla crescita del mercato immobiliare, non si è pentito. L'incremento, che ha interessato il comparto residenziale, ha riguardato anche i capannoni industriali. Un tipo di prodotto, quest'ultimo, inevitabilmente destinato a chi cercava un investimento a forte redditività o a chi aveva bisogno di una struttura adeguata per avviare o potenziare la propria attività. Una possibilità comunque alla portata di un compratore disposto a spendere, per un capannone di 300 metri quadri, circa 300.000 euro. In entrambi i casi, il potenziale acquirente ha avuto l'opportunità di effettuare un investimento azzeccato. Dal secondo semestre 1998, infatti, i prezzi medi dei capannoni industriali della Provincia di Milano, così come quelli abitativi, hanno registrato dei rialzi progressivi nei prezzi correnti. L'incremento della crescita si è ridotto verso la fine del 2004, sia pure con variazioni percentuali contenute. L'aumento del valore dei capannoni vecchi e nuovi è stato, rispettivamente, del 2.4% e del 2.3%. Per gli appartamenti recenti, invece, le variazioni percentuali riscontrate nell'ultimo semestre 2004 sono state pari al 3.5%. Il confronto relativo al quadriennio 2000-2004 segnala un diverso rapporto nella crescita delle due tipologie di prodotto. Gli appartamenti



recenti hanno fatto segnare una crescita complessiva del 34.1%. Ma meglio hanno saputo fare i capannoni nuovi e ristrutturati (più 36.4%) e vecchi (42.1%). Per quanto riguarda le variazioni percentuali in conto capitale riscontrate nel nostro comprensorio dal 2000 al 2004, l'aumento delle quotazioni dei capannoni è stato inferiore solo a quello relativo agli appartamenti vecchi: quelli, cioè, costruiti oltre 35 anni fa. I capannoni nuovi hanno registrato incrementi del 3.8% (semestralmente), del 6.2% (annualmente) e del 34.5% (nel quadriennio). Le medesime rilevazioni sono state ancora migliori (4.5%, 7.7% e 39.1%) per i capannoni recenti. Il confronto, in pratica, è retto solo dalle quotazioni degli appartamenti vecchi. Questi ultimi, dal 2000 al 2004, hanno conosciuto una cre-

scita del 40.8%. I capannoni hanno invece fatto meglio sia degli appartamenti nuovi (26.5%), che di quelli recenti (31.2%). La differenza è ancora più marcata con i negozi e gli uffici: le loro quotazioni, in quattro anni, sono aumentate "solo", rispettivamente, del 14.5% e del 17.8%. In Brianza, nell'ultimo semestre, i rialzi più decisi sono stati rilevati per i capannoni nuovi realizzati a Besana (17.9%, per una media di 825 euro al metro quadro), Albiate (13.8%) e Biassono (12.5%). "Negli ultimi anni - precisa Mauro Danielli, presidente Fimaa Milano e consigliere della Camera di Commercio di Milano -, questo tipo di prodotto ha assicurato rendimenti estremamente interessanti. Adesso, comunque, è in corso una riduzione dei canoni di locazione. La redditività decresce perché man-

cano gli utilizzatori. C'è quindi un rischio che può essere superato con la ripresa economica. I dati recentemente forniti dall'Aim sono positivi: si può ipotizzare un miglioramento della situazione generale. Ma ciò non basta. Servono, oltre alla ripresa economica, adeguate strutture viabilistiche. Servono la qualificazione del territorio e la sua promozione verso l'esterno, per renderlo un luogo interessante per lo sviluppo dell'attività d'impresa. La costituenda Provincia di Monza deve cogliere l'opportunità e svolgere una funzione di coordinamento territoriale in questa direzione. E alla Camera di Commercio spetta il ruolo di cerniera tra l'ente pubblico e l'imprenditore privato".

S.G.