

# IL MERCATO DEL MATTONI

## VIMERCATESE

È IL TERRITORIO DOVE GLI APPARTAMENTI HANNO PERSO MAGGIORMENTE VALORE: -1,4 PER CENTO DA LUGLIO A DICEMBRE

## CARATESE

RAPPRESENTA LA COSIDDETTA «BRIANZA VERDE» ED È L'UNICA ZONA DOVE I VALORI SONO SALITI NEGLI ULTIMI SEI MESI (+0,3%)

## CESANESE-DESIANO

HA REGISTRATO -0,7 PER CENTO ANCHE SE QUI SI RICONTRA UN +5,3 PER CENTO NELLE COMPRAVENDITE

## SPEZZATI DAL TRENO

I QUARTIERI MONZESI A OVEST DELLA FERROVIA SONO I PIÙ APPETITI E COSTOSI RISPETTO QUELLI AD EST DEI BINARI

## Dopo il terremoto della crisi, si

*Nel 2010, per la prima volta dopo 2 anni, inversione di tendenza*

## arresta il crollo delle case

*nelle compravendite che in città toccano il +1,8%*

di **FABIO LOMBARDI**  
— MONZA —

**DOPO DUE ANNI** di segni negativi, il mercato immobiliare comincia a fare registrare qualche timido segnale di ripresa. «Per la prima volta dal 2008 si registra un'inversione di tendenza», spiega **Mauro Danielli**, componente della giunta della Camera di Commercio di Monza e Brianza e presidente di Otib (Osservatorio dello sviluppo territoriale e immobiliare della Brianza).

**NEL 2010** a Monza c'è stato un aumento dell'1,8 per cento delle compravendite, «anche se risultano essere un quarto in meno rispetto ai momenti più tonici del mercato (dal 2004 al 2006)», spiega Danielli per dare un'idea del crollo avvenuto con la crisi. Al contrario in Brianza il 2010 si è chiuso con una ulteriore riduzione (-2,2% rispetto al 2009), anche se il secondo semestre segna una positiva inversione di rotta. «Complessivamente, anche se rallenta la discesa, nel residenziale i prezzi si contraggono mediamente sia in città che in provincia: scendono, infatti, del -0,3% in sei mesi i prezzi delle abitazioni a Monza con un costo medio di 2.293 euro al metro quadrato men-

piazza di Monza e Brianza» promossa dalla Camera di Commercio territoriale in collaborazione con **Imma** (Federazione italiana mediatori agenti d'affari) e Borsa immobiliare.

A tenere di più sono le case nuove. Le quotazioni degli appartamenti di nuova costruzione a Monza, infatti, restano stabili in sei mesi contro il -0,1 per cento e il -0,8 per cento registrato rispettivamente da quelli recenti e vecchi. «Il "nuovo" rappresenta comunque un terzo del totale delle compravendite», precisa Danielli.

**STESSA** tendenza in Brianza: gli immobili nuovi non registrano alcuna variazione in sei mesi, contro -0,7 per cento e -1 per cen-

di prezzi. Infatti le maggiori richieste riguardano il Vimercatese (collegato a Milano con la metropolitana) e la zona Limbiate, Cesano, Ceriano da dove il capoluogo lombardo può essere raggiunto con la Milano-Meda o con le Ferrovie Nord.

«Il 2010 ha registrato una scossa di assestamento dopo il terremoto degli anni della crisi. E nel 2011, nonostante le preoccupazioni per il lavoro e la capacità di spesa delle famiglie, la richiesta di mattoni dovrebbe tornare a crescere anche grazie all'aumentata attenzione delle grandi banche al "prodotto mutuo"», conclude Danielli.

## INFRASTRUTTURE

**I maggiori scambi avvengono nelle aree meglio collegate con Milano da metrò e treni**

to per i recenti e per i vecchi. Il Caratese è l'unica zona dove i prezzi, negli ultimi 6 mesi, sono saliti, anche se di poco, dello 0,3 per cento. A perdere maggiormente valore le case del Vimercatese -1,4 per cento, mentre l'area del Cesanese-Desiano ha registrato -0,7 per cento, anche se proprio in questa zona si riscontra una variazione annuale positiva di compravendite (+5,3 per cento). «Ciò mostra che non sempre dove c'è domanda i prezzi crescono. Il caso del Caratese evidenzia invece che il "verde" si dimostra ancora un fattore di attrazione», aggiunge Danielli.

**LE INFRASTRUTTURE** «pagano» in termini di numero di compravendite ma non di tenuta

## L'ETÀ CONTA

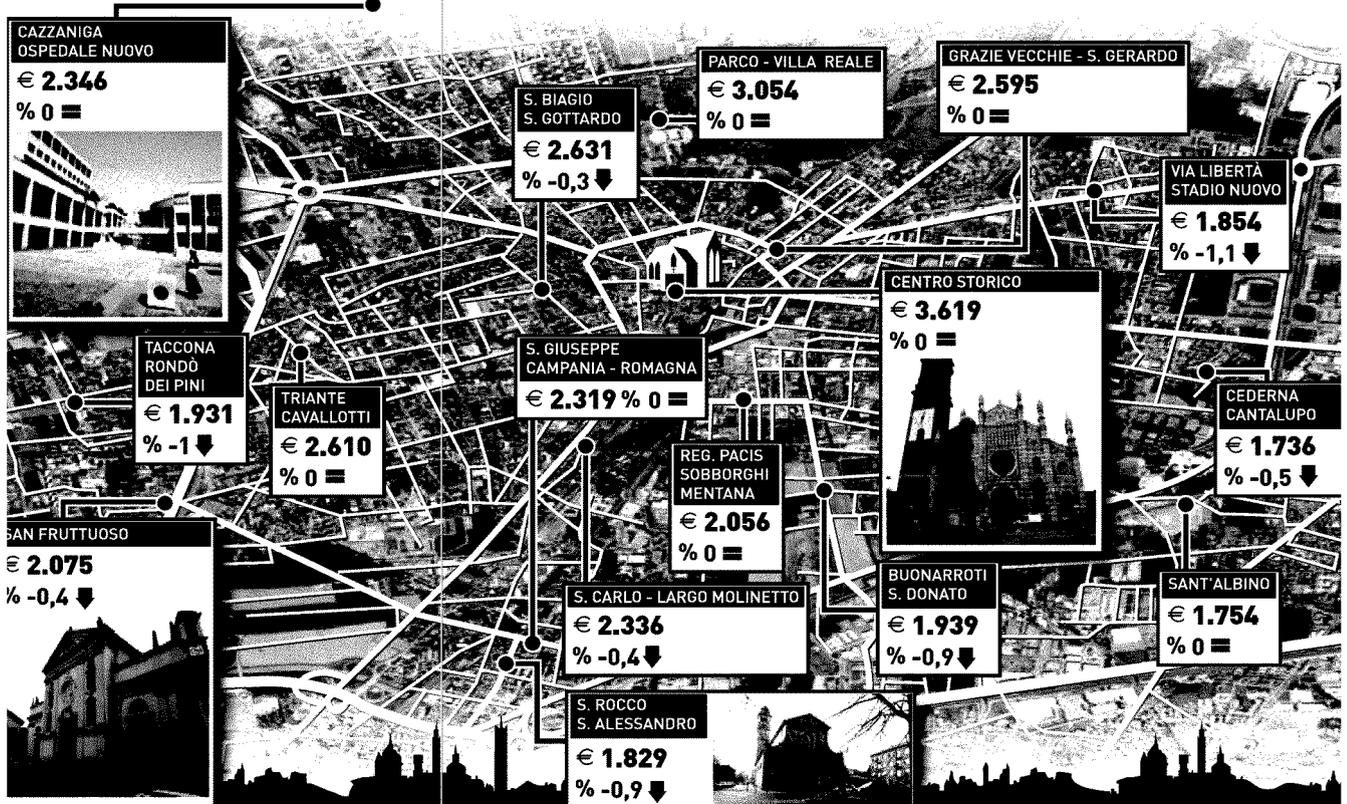
**Tengono le quotazioni delle nuove costruzioni calano quelle vecchie**

tre il resto della Brianza registra una contrazione semestrale di -0,6% con un costo medio di 1.465 euro al metro quadrato», si legge nell'indagine «Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla



## Gli appartamenti a Monza

€ Costo medio II semestre 2010 €/mq % Variazione % 6 mesi



**GLI AFFITTI IL CAPOLUOGO E I PAESI CHE LO CIRCONDANO MANTENGONO I PREZZI MAGGIORI**  
**La domanda è in ripresa, ma i canoni sono rimasti stabili**

**SE IL MATTONI** (inteso come compravendite di appartamenti) risolve la testa nell'ultimo semestre dei 2010, come vanno gli affitti? «Sono sostanzialmente stabili, anche perché riteniamo che i canoni di locazione siano arrivati a un valore minimo sotto il quale è difficile ipotizzare che si possa scendere», spiega Giulio Carpinelli, coordinatore di Fimaa Milano che aggiunge: «Il sentiment espresso dagli agenti immobiliari che operano in Brianza testimonia che nel 2010 si è verificata una significativa ripresa della domanda locativa residenziale. Questa ripresa si traduce in canoni stabili, intorno ai 70 euro al metro quadrato annuo, e in rendimenti annui competitivi sia a Monza città sia in Brianza. La qualità, che in passato ha sempre svolto un ruolo primario e imprescindibile, oggi rappresenta l'elemento di preferenza solo nel confronto tra due proposte che abbiano il medesimo canone di locazione e spese condominiali».

Secondo le rilevazioni in centro a Monza per un mono-bilocale arredato si sta in media sui 580 euro al mese, mentre si scende a 497 euro per una zona intermedia fino ad arrivare ai 425 euro al mese in periferia. Affitti che non hanno subito variazioni negli ultimi sei mesi in nessuna delle zone considerate. Uscendo dal capoluogo si osserva una situazione in cui

Vimercate, con un canone medio di 520 euro al mese per un mono-bilocale arredato, resta l'area più costosa nonostante negli ultimi 6 mesi ci sia stato un calo dell'1,1 per cento degli affitti. Nel Caratese non ci sono stati sensibili aumenti e l'affitto per una stessa tipologia di appartamento è mediamente sui 435 euro al mese. Meno costosi gli affitti nel Cesanese-Desiano (358 euro al mese) anche se proprio qui ci sono stati i maggiori aumenti (0,7%) negli ultimi sei mesi.

**F.Lomb.**

**CAPANNONI, UFFICI E NEGOZI LA SITUAZIONE È IN MIGLIORAMENTO**  
**Timidi segnali di risveglio per il mondo del lavoro**

**COSA SUCCEDDE** agli affitti di negozi e uffici? E cosa capita alla compravendita dei capannoni? Gli affitti degli uffici e dei negozi restano sostanzialmente stabili sia a Monza che in Brianza. Il canone medio di un ufficio a Monza è di 71 euro annui al metro quadrato mentre è di 199 euro per i negozi (anche se in centro le cifre salgono alle stelle). Fuori Monza si va invece dagli 81 euro per Vimercate ai 63 di Cesano-Desiano per gli uffici. Per quanto riguarda i negozi le cose si invertono. Qui spiccano i 122 euro per metro quadrato all'anno della zona Cesano-Desiano (a fare la differenza è soprattutto Seregno considerata una «piccola bomboniera del commercio») agli 81 del Vimercatese. Nel settore dei capannoni

sebbene in Lombardia resti ancora negativa la variazione del numero di compravendite (-7,5% in un anno), il recupero è netto rispetto al -22,4 per cento dello scorso anno. Tra Milano e Monza poi gli scambi sono in aumento: +0,5 per cento rispetto al 2009. E i prezzi dei capannoni, dopo la risalita del primo semestre, si contraggono in sei mesi di -0,9 per cento, e di -1,2 per cento in un anno. In Lombardia diminuiscono anche i canoni di locazione del segmento industriale: -2 per cento in sei mesi, -2,9 per cento in un anno. Acquistare un capannone costa di più a Lecco (1.000 euro al metro quadrato), Bergamo (952) e Brianza (927).

F.Lomb.

Comune	Costo medio Il sem 2010 €/mq				
▶ Monza	<b>2.293</b>	▶ Burago Molgora	<b>1.510</b>	▶ Macherio	<b>1.401</b>
▶ Vimercate	<b>2.127</b>	▶ Caponago	<b>1.504</b>	▶ Ronco Briantino	<b>1.397</b>
▶ Brugherio	<b>2.121</b>	▶ Mezzago	<b>1.500</b>	▶ Varedo	<b>1.389</b>
▶ Vedano al Lambro	<b>1.994</b>	▶ Giussano	<b>1.500</b>	▶ Cesano Maderno	<b>1.383</b>
▶ Villasanta	<b>1.784</b>	▶ Verano Brianza	<b>1.493</b>	▶ Limbiate	<b>1.379</b>
▶ Carate Brianza	<b>1.603</b>	▶ Seregno	<b>1.486</b>	▶ Seveso	<b>1.366</b>
▶ Concorezzo	<b>1.600</b>	▶ Besana Brianza	<b>1.485</b>	▶ Barlassina	<b>1.363</b>
▶ Nova Milanese	<b>1.588</b>	▶ Sulbiate	<b>1.483</b>	▶ Cavenago Brianza	<b>1.340</b>
▶ Arcore	<b>1.581</b>	▶ Cornate	<b>1.467</b>	▶ Camparada	<b>1.332</b>
▶ Carnate	<b>1.577</b>			▶ Triuggio	<b>1.330</b>
▶ Bellusco	<b>1.565</b>			▶ Briosco	<b>1.306</b>
▶ Lissone	<b>1.556</b>			▶ Lazzate	<b>1.303</b>
▶ Desio	<b>1.554</b>			▶ Lentate sul Seveso	<b>1.299</b>
▶ Usmate Velate	<b>1.548</b>			▶ Renate	<b>1.292</b>
▶ Bernareggio	<b>1.545</b>			▶ Bovisio Masciago	<b>1.277</b>
▶ Aicurzio	<b>1.525</b>			▶ Veduggio con Colzano	<b>1.268</b>
▶ Lesmo	<b>1.518</b>			▶ Misinto	<b>1.252</b>
▶ Biassono	<b>1.515</b>			▶ Cogliate	<b>1.242</b>
				▶ Correzzana	<b>1.242</b>

Fonte: Ufficio Studi Camera di commercio  
di Monza e Brianza - FIMAA Milano

D'ARCO

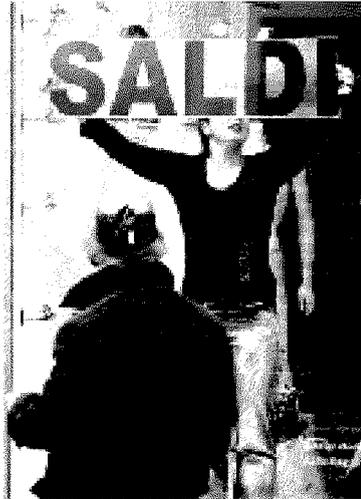
▶ Albiate	<b>1.458</b>
▶ Ornago	<b>1.455</b>
▶ Busnago	<b>1.452</b>
▶ Roncello	<b>1.450</b>
▶ Meda	<b>1.447</b>
▶ Muggiò	<b>1.439</b>
▶ Agrate Brianza	<b>1.426</b>
▶ Sovico	<b>1.418</b>

.....  
▶ **Ceriano  
Laghetto**

**1.210**

Fonte: Ufficio Studi Camera di commercio  
di Monza e Brianza - FIMAA Milano

**D'ARCO**



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.