

# Residenziale in crisi, tiene il segmento industriale

*È quanto emerge dalle rilevazioni dei prezzi nell'area Monza e Brianza effettuata dalla Camera di commercio locale in collaborazione con Fimaa Milano. Per il comparto abitativo serve la riapertura dell'accesso al credito*

a cura di Anna Carbone

Secondo i dati che emergono dalla "Prima rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Monza e Brianza" - promossa dalla Camera di Commercio di Monza e Brianza in collaborazione con Fimaa Milano e Borsa Immobiliare, presentata il 30 gennaio - la contrazione dei prezzi degli immobili residenziali è destinata a proseguire anche nei prossimi anni nella maggior parte delle città lombarde capoluogo.

Dal 2007 al 2011, infatti, la variazione dei prezzi deflazionati degli appartamenti recenti dovrebbe registrare un segno negativo quasi ovunque, con le eccezioni di Como, dove è prevista una crescita dell'1,7%, Bergamo (+0,9%) e Pavia (1,7%).

Le riduzioni maggiori si prevedono invece nei capoluoghi dove tra il 2002-2006 i prezzi erano cresci-

ti nella maniera più considerevole, come per esempio Monza, dove in quel periodo si era verificata una variazione pari al +43,3 per cento.

## Opportunità d'investimento

"Attualmente siamo in presenza di una correzione dei prezzi verso il basso affiancata dalla riduzione dei volumi transati, che viene ulteriormente appesantita dalla crisi finanziaria internazionale", ha dichiarato Mauro Danielli, membro di giunta della Camera di commercio di Monza e Brianza e presidente di OtiB, l'Osservatorio dello sviluppo del Territorio e Immobiliare in Brianza. "Ma va tenuto in considerazione che proprio questa contrazione può generare diverse opportunità per chi volesse investire. Il mercato immobiliare, infatti, risulta più attraente rispetto ad altri tipi di investimento perché permette di proteggere il capitale a medio termine e di avere un

ritorno fortemente competitivo in termini di interesse".

"Le riduzioni dei prezzi degli immobili in Monza e Brianza rispetto ad altre città capoluogo", ha invece commentato Stefano Stanzani, responsabile dell'Ufficio Studi Fimaa Milano, è dovuta alla struttura produttiva industriale che per prima ha subito le negative influenze della situazione internazionale. Ma proprio per questa reattività sarà in grado di riprendere per prima una dinamica espansiva".

In questa fase, comunque, i tassi d'interesse stanno scendendo e i rendimenti degli investimenti immobiliari sono in crescita. E c'è da pensare che tra non molto le banche inizieranno ad allentare la stretta sui mutui. "La ripartenza del mercato", aggiunge a questo proposito Danielli, "è in ogni caso strettamente legata infatti a un sistema creditizio che riprenda a funzionare".

Andamento del numero di compravendite e dello stock residenziale dal 2000 al 2008

	2000	2005	2006	2007	2008*	Var. % 08*/07	Var. % 08*/00
<b>N. compravendite</b>							
Monza	2.459	1.828	1.723	1.810	1.365	-24,6%	-44,5%
Brianza esclusa Monza	8.973	12.761	12.945	12.832	10.355	-19,3%	15,4%
<b>Stock</b>							
Monza	57.231	59.203	60.251	60.101	60.121	0,0%	5,0%
Brianza esclusa Monza	268.266	285.421	311.650	323.692	323.607	0,0%	20,6%

\* Previsioni

Tabella 1

Fonte: Elaborazioni su dati Agenzia del Territorio

## IMMOBILIARE LOMBARDO

Comune di Monza - Prezzi medi e variazioni (euro/mq e valori percentuali)

	Costo medio Il trimestre 08 euro/mq	Variazione percentuale 6 mesi	Variazione percentuale 12 mesi	Variazione percentuale 60 mesi
Appartamenti nel complesso	2.593	-1,8	-3,1	30,3
Appartamenti nuovi	3.323	-0,7	-0,8	37,0
Appartamenti recenti	2.397	-2,4	-4,2	26,2
Appartamenti vecchi	2.059	-2,9	-5,2	25,0
Negozi	2.047	-0,1	-0,3	11,0
Uffici	1.927	-0,1	-0,1	28,7
Capannoni industriali nuovi	938	1,4	1,4	10,3

Tabella 2

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano

Brianza esclusa Monza - Prezzi medi e variazioni (euro/mq e valori percentuali)

	Costo medio Il trimestre 08 euro/mq	Variazione percentuale 6 mesi	Variazione percentuale 12 mesi	Variazione percentuale 60 mesi
Appartamenti nel complesso	1.576	-2,1	-1,9	27,4
Appartamenti nuovi	1.994	-0,6	-0,4	24,6
Appartamenti recenti	1.543	-2,3	-2,2	27,8
Appartamenti vecchi	1.190	-4,3	-4,1	31,6
Negozi	1.574	-0,6	-0,5	14,3
Uffici	1.530	-0,8	-0,5	19,1
Capannoni industriali nuovi	945	1,4	1,8	22,9

Tabella 3

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano

Indice trimestrale NTN non capoluoghi per area geografica

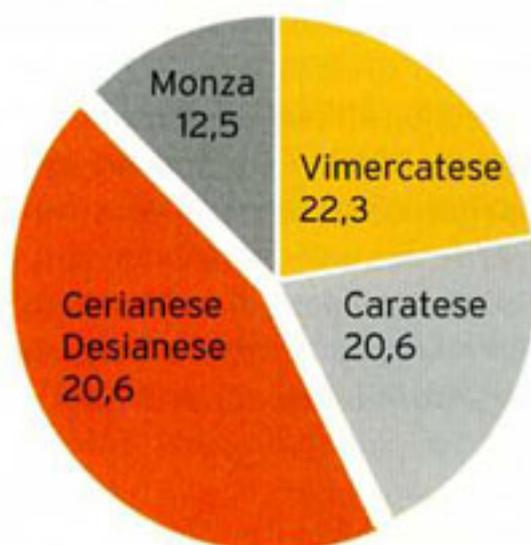


Figura 1

Fonte: Agenzia del territorio

**Comparto industriale**

In controtendenza, invece, il comparto industriale, che a dispetto della crisi sembra mantenere le precedenti posizioni. Il prezzo più alto per un capannone industriale ben localizzato si registra a Varese con 950 euro al metro quadrato. Seguono Monza con 938 euro al mq, Bergamo e Brescia, entrambe con 900 euro al mq. Il prezzo più basso si registra invece a Cremona con 400 euro al mq.

Per quanto riguarda invece la locazione, sempre nel contesto degli immobili industriali, per affittare un capannone a Brescia si paga un canone di 70 euro al metro quadro,

mentre a Sondrio servono 34 euro. I rendimenti annui più elevati si registrano invece a Cremona e a Como, rispettivamente con l'8,8% e l'8,6 per cento.

Il dato del rendimento dei capannoni in Brianza, infine, è del 5,9% ed esprime la più elevata propensione all'acquisto da parte delle imprese in della zona.

"Nello specifico di Monza e in Brianza", ha fatto rilevare ancora Mauro Danielli, i dati del segmento industriale confermano la doppia valenza di questo nostro territorio, caratterizzato dalla qualità di vita garantita dal verde e da un sistema produttivo capillare".