

Per gli immobili prezzi in caduta libera

Brianza - I prezzi degli immobili? Grazie alla crisi continueranno a scendere almeno fino al 2011. E' questa la prospettiva che emerge da un'indagine sul mercato immobiliare brianzolo e lombardo svolta dalla Camera di commercio di Monza e Brianza in collaborazione con la Federazione italiana dei mediatori e degli agenti d'affari e con la Borsa immobiliare di Milano. Monza e la Brianza non faranno ovviamente eccezione a questo trend e nel quadriennio 2007-2011 il calo finale ammonterà al 14,3%. Questo dato, già di per sé molto significativo, assume un valore ancora maggiore se confrontato con quanto avvenuto nel recente passato. Nel periodo dal 2002 al 2007 infatti i prezzi degli immobili erano cresciuti in maniera esponenziale in Brianza, arrivando a toccare un +43,3%, il dato più alto di tutte le province lombarde nel medesimo periodo e ben al di sopra della media regionale. L'ulteriore calo nel valore degli immobili non sarà comunque un caso circoscritto all'area brianzola. Per il 2011 in Lombardia un incremento nei prezzi lo registreranno solo Como, Pavia (+1,7% per entrambe) e Bergamo (+0,9%). Nelle altre province invece prevarrà il segno meno, con Monza battuta solamente da Cremona. Quest'ultima registrerà un calo del 17,8%. Un discorso a parte va fatto per il mercato degli immobili industria-

li. In questo settore i valori infatti terranno nonostante la crisi. In Lombardia il prezzo più alto per i capannoni lo si registra a Varese, con una media di 950 euro al metro quadro. Monza però non è molto distante e occupa la seconda posizione della classifica con i suoi 938 euro/mq. Più distanziate in questo caso le altre province. La grande Milano insegue al quinto posto, superata anche da Lecco (850 euro al metro quadro) e Como (780 euro/mq). Cremona è ancora una volta la città più conveniente, con i suoi 400 euro al metro quadro. Discorso diverso invece per quanto riguarda i canoni d'affitto. In questo caso cambia infatti la classifica, con Brescia che sale al primo posto con 70 euro al metro quadro contro i 34 di Sondrio, la più economica del lotto. Il canone d'affitto medio per un capannone a Monza è invece di 55 euro/mq. Una terza parentesi va aperta alla voce del rendimento dei capannoni industriali in Lombardia. Cremona e Como guidano la classifica in questo campo con rendimenti annui rispettivamente dell'8,8% e dell'8,6%. In Brianza il dato si attesta al 5,9%, segno di

una maggior propensione all'acquisto sul suo territorio. In generale comunque il forte calo dei prezzi aprirà le porte a nuove possibilità di investimento. Secondo il presidente dell'Osservatorio dello sviluppo immobiliare in Brianza, Mauro Danielli siamo infatti "in presenza di una correzione dei prezzi verso il basso affiancata da una riduzione dei volumi transati, appesantita dalla crisi finanziaria. Tuttavia, proprio la contrazione dei prezzi può generare molte opportunità di investimento. Il mercato immobiliare attrae rispetto ad altri tipi di investimento perché permette di proteggere il capitale e di avere un ritorno in termini di interesse fortemente competitivo. Ora i tassi stanno scendendo e i rendimenti degli immobili sono in crescita. Le banche inizieranno ad allentare la stretta creditizia. La ripartenza del mercato è legata alla ripresa del credito. A Monza e in Brianza i dati del segmento industriale confermano la doppia valenza del territorio, caratterizzato dalla qualità di vita garantita dal verde e da un sistema produttivo capillare."

Cristiano Puglisi

MAURO DANIELLI:

«La contrazione dei prezzi può generare molte opportunità di investimento. Il cambio di rotta per il mercato ci sarà con la ripresa del sistema creditizio»



ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Provincia	2002-2006	2007-2011
Varese	+38,6%	-4,6%
Como	+21,6%	+1,7%
Lecco	+4,0%	-6,6%
Sondrio	+4,2%	-10,7%
Milano	+15,9%	-9,4%
Bergamo	+12,2%	+0,9%
Brescia	+5,8%	-3,9%
Pavia	+21,6%	+1,7%
Lodi	+5,5%	-0,1%
Cremona	+13,6%	-17,8%
Mantova	+18,9%	-6,6%
Monza e Brianza	+43,3%	-14,3%

Fonte: Elaborazioni Ufficio Studi FIMAA Milano