



**CAMERA di
COMMERCIO
MONZA BRIANZA**



BORSA
IMMOBILIARE
DI
MILANO

AZIENDA SPECIALE DELLA CAMERA DI COMMERCIO
DI MILANO - ORGANIZZAZIONE DI SERVIZI PER IL MERCATO
IMMOBILIARE

tel. 039/2807511 – 039/2807521

Industriale: tiene il nuovo, si contrae il vecchio, i prezzi dei capannoni nuovi in sei mesi registrano +0,3%, i vecchi -0,7%

LA CASA (QUANDO SI COMPRA) SI SCEGLIE NELLA BRIANZA VERDE

Il numero delle compravendite del 2009, ancora in discesa, si chiude comunque meglio del 2008. I prezzi nel residenziale si contraggono in città e in provincia (in 6 mesi -1,3% a Monza, -0,4% in Brianza). E con rendimenti annui fino al 5,7% per un bilocale, l'immobile in Brianza resta tra gli investimenti il più sicuro.

Monza, 1 febbraio 2010. Vince l'ambiente anche per gli immobili: chi compra casa la sceglie nella Brianza verde del caratese, che è anche la zona dove i prezzi "tengono" di più (+0,2% in sei mesi). E tra i primi dieci Comuni della Brianza che vedono aumentare maggiormente la popolazione residente tra il 1981 e il 2008, sette sono "verdi": Ornago, Camparada, Correzzana, Ronco Briantino, Sulbiate, Lesmo, Mezzago. Il mercato delle transazioni immobiliari a Monza e Brianza nel 2009 si chiude, seppure in negativo, meglio del 2008. Il numero delle compravendite, infatti, diminuisce in un anno del -6,6% a Monza e del -8,3% in Brianza, contro rispettivamente -21,6% e -18,3% registrati nel 2008. Nel residenziale i prezzi si contraggono in città e in provincia: scendono, infatti, del -1,3% in sei mesi i prezzi delle abitazioni a Monza con un costo medio di 2.482 Euro/mq mentre il resto della Brianza registra una contrazione semestrale di -0,4% con un costo medio di 1.567 Euro/mq. La Brianza verde del caratese e quella delle infrastrutture nel vimercatense "tengono meglio", con una variazione media semestrale per i prezzi degli appartamenti rispettivamente di +0,2% e -0,3%. E con rendimenti annui fino al 5,7% per un bilocale, o per i rari monolocali, l'immobile in Brianza resta oggi il più sicuro tra gli investimenti. Nel segmento industriale il prezzo medio per i capannoni è rimasto invariato in 6 mesi a Monza, scende dello -0,7% in Brianza per i vecchi ma tengono i nuovi (+0,3%). Se i prezzi registrano una contrazione contenuta nel residenziale e nell'industriale, diminuisce in un anno del -18,2% il valore dei terreni residenziali a Monza (-4,3% in sei mesi), sintomo dell'attendismo degli operatori nel fare investimenti durante la difficile congiuntura. A Monza città i prezzi più alti nel residenziale si registrano nel centro storico (3.867 Euro/mq, con un rallentamento di -0,9% in sei mesi) e nella zona Parco-Villa Reale (3.275 Euro/mq, -1% in sei mesi). In provincia i prezzi medi più alti si registrano nel vimercatense (1.681 Euro/mq) e nel "caratese" (1.549 Euro/mq). E tra i Comuni della Brianza dove si registrano variazioni positive dei prezzi in sei mesi ci sono: Giussano (+1,2%), Verano Brianza (+0,9%) e Misinto (+0,6%). Sono alcuni dei dati che emergono dalla "**Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Monza e Brianza**", sul **II semestre 2009**, promossa dalla **Camera di commercio di Monza e Brianza** in collaborazione con Fimaa Milano e Borsa Immobiliare, presentata oggi presso la sede della Camera di commercio di Monza e

Brianza. *“Oggi il mercato immobiliare- ha dichiarato **Mauro Danielli**, membro di giunta della **Camera di commercio di Monza e Brianza** e presidente di **OtiB** – è definito in primo luogo da una domanda schizofrenica, che si muove seguendo due logiche contraddittorie, quella della preoccupazione e quella dell’opportunità, che portano ad una situazione generale di attendismo. La necessità dell’acquisto è frenata dal presentimento di poter comprare domani ad un prezzo più basso e, al tempo stesso, resta la consapevolezza che l’immobile è, ancora più oggi, il più sicuro tra gli investimenti.”*

*“In questa fase – ha dichiarato **Giulio Carpinelli**, coordinatore **Fimaa Milano** per la Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Monza e Brianza – contraddistinta da un mercato schizofrenico, chi vuole vendere o acquistare un immobile a maggior ragione si deve rivolgere con tranquillità e serenità agli agenti immobiliari, che anche in questo momento di difficoltà rivestono con autorevolezza e competenza un ruolo di guida all’interno del mercato, configurandosi come la parte sana e positiva.”*

Il mercato residenziale a Monza... Nel Comune capoluogo della provincia lombarda il costo medio di un appartamento al II semestre 2009 è di 2.482 Euro/mq, (-1,3% in sei mesi, -4,3% in un anno). Tengono maggiormente i prezzi degli immobili nuovi (-0,2% in sei mesi, -1,9% in un anno). Tra i quartieri della città i prezzi più alti si registrano nel centro storico (3.867 Euro/mq, con un rallentamento di -0,9% in sei mesi) e nella zona Parco-Villa Reale (3.275 Euro/mq, -1% in sei mesi). E per chi sceglie l’affitto, restano ancora stabili i canoni di locazione: mediamente per un appartamento di oltre 70 mq non arredato il valore registrato è di 71 Euro/mq (stabile rispetto allo scorso semestre), ma in centro sale a 84 Euro/mq.

... e in provincia Il costo medio per un appartamento in Brianza al II semestre 2009 è di 1.567 Euro/mq, (-0,4% in sei mesi, -0,5% in un anno). Nei Comuni del vimercatese il medesimo valore sale in media a 1.681 Euro/mq, nella “Brianza verde” del caratese a 1.549 Euro/mq, sotto la media provinciale la zona del cesanese-desiano (1.471 Euro/mq). Come per la città di Monza, anche in provincia mediamente tengono maggiormente i prezzi degli immobili nuovi (-0,2% in sei mesi e in un anno). In Brianza i Comuni dove si registrano i prezzi medi più elevati sono Vimercate (2.279 Euro/mq), Brugherio (2.233 Euro/mq), Vedano al Lambro (2.125 Euro/mq), Villasanta (1.954 Euro/mq). Comprare casa è più conveniente a Correzzana (1.294 Euro/mq), Ceriano Laghetto (1.296 Euro/mq) e Misinto (1.344 Euro/mq). E per chi sceglie l’affitto il canone di locazione medio registrato per un appartamento di oltre 70 mq non arredato è di 75 Euro/mq nel vimercatese, 77 Euro/mq nel caratese, 73 Euro/mq nel cesanese-desiano.

I capannoni a Monza e in Brianza Nel segmento industriale, il prezzo medio per i capannoni industriali a Monza è 938 Euro/mq, restando invariato in sei mesi. E in provincia il prezzo medio tiene per i capannoni nuovi (936 Euro/mq, +0,3% in sei mesi), scende per quelli vecchi (680 Euro/mq, -0,7% in sei mesi).

Andamento del numero di compravendite e dell'IMI nel I semestre 2009

Territori	NTN I 2009	Var.% NTN I 09/I 08	IMI I-2009	Differenza IMI I 09/I 08
Monza	665	-13,2	2,2	-0,34
Brianza	4877	-14,5	2,8	-0,50
Totale MB	5542	-14,4	2,7	-0,47

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano su dati Agenzia del territorio

Andamento del numero di compravendite e dello stock residenziale dal 2000 al 2009

	2000	2006	2007	2008	2009*	Var. % 08/07	Var. % 09/08
NTN							
Monza	2.459	1.723	1.810	1.420	1.326	-21,6	-6,6
Brianza escl. Monza	9.331	13.690	13.595	11.135	10.211	-18,3	-8,3
STOCK							
Monza	57.231	60.091	60.101	60.166	60.273	0,1	0,2
Brianza escl. Monza	276.940	326.491	335.200	343.240	344.956	2,3	0,5

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano su dati Agenzia del territorio

Comune di Monza – Prezzi medi e variazioni (Euro/mq e valori %)

	Costo medio II 09 €/mq	Var. % 6 mesi	Var. % 12 mesi	Var. % 60 mesi
App. nel complesso	2482	-1,3	-4,3	11,1
Appartamenti nuovi	3261	-0,2	-1,9	19,5
Appartamenti recenti	2258	-2,0	-5,8	6,4
Appartamenti vecchi	1928	-2,4	-6,4	4,0
Negozi	2020	0,0	-1,3	8,1
Uffici	1895	0,0	-1,6	19,6
Capannoni industriali	938	0,0	0,0	10,3
Boxes	25406	0,5	0,4	23,4
Terreni residenziali (€/mc)	306	-4,3	-18,2	3,3

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

Brianza esclusa Monza – Prezzi medi e variazioni (Euro/mq e valori %)

	Costo medio II sem. 09 €/mq	Var. % 6 mesi	Var. % 12 mesi	Var. % 60 mesi
App. nel complesso	1567	-0,4	-0,5	16,7
Appartamenti nuovi	1983	-0,2	-0,2	16,4
Appartamenti recenti	1526	-0,6	-0,8	16,5
Appartamenti vecchi	1192	-0,5	-0,8	17,5
Negozi	1542	-0,5	-0,3	9,9
Uffici	1526	-0,4	0,7	15,4
Capannoni ind. Nuovi	936	0,3	0,6	28,2
Capannoni ind. Vecchi	680	-0,7	-0,7	16,8
Boxes	16111	0,3	0,3	8,2
Terreni residenziali (€/mc)	209	-0,4	-1,5	22,1

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

Prezzi medi di appartamenti nel complesso e variazioni % (Euro/mq e valori %)

Macroaree	Costo medio II sem. 09 (€/mq)	6 mesi	Variazioni % 12 mesi	60 mesi
Monza	2482	-1,3	-4,3	11,1
Vimercatese	1681	-0,3	-0,9	19,4
Caratese	1549	0,2	-0,1	16,1
Cesane - Desiano	1471	-1,2	-0,7	14,5
Brianza	1567	-0,4	-0,5	16,7

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

Graduatoria decrescente dei prezzi medi di appartamenti (Euro/mq)

Comune	Costo medio II sem 2009 €/mq	Var . % 6 mesi	Var . % 12 mesi	Comune	Costo medio II sem 2009 €/mq	Var . % 6 mesi	Var . % 12 mesi
Monza	2482	-1,3	-4,3	Agrate Brianza	1563	0,0	0,0
Vimercate	2279	0,0	0,0	Verano Brianza	1560	0,9	0,7
Brugherio	2233	0,0	0,0	Meda	1544	-0,5	-0,5
Vedano al Lambro	2125	0,0	0,0	Ornago	1538	0,0	-3,0
Villasanta	1954	0,0	-1,7	Sovico	1529	0,0	-0,3
Arcore	1767	0,0	-1,9	Muggio'	1510	-1,2	-2,9
Carate Brianza	1733	0,0	-1,9	Biassono	1506	0,4	0,4
Concorezzo	1731	0,0	-1,7	Cesano Maderno	1485	0,0	0,0
Lissone	1729	0,0	1,0	Barlassina	1473	-1,3	-2,1
Nova Milanese	1725	-3,3	-2,6	Varedo	1471	-3,2	-4,5
Carnate	1690	0,0	0,0	Ronco Briantino	1469	0,0	-2,2
Desio	1677	-1,0	-2,2	Mbherio	1467	0,0	0,0
Bellusco	1669	0,0	0,0	Limbiate	1465	-2,0	-3,2
Bernareggio	1646	0,0	-2,8	Seveso	1452	0,4	2,2
Usmate Velate	1638	0,0	-0,4	Triuggio	1413	0,0	0,0
Mezzago	1629	-2,3	-5,1	Cavenago Brianza	1410	-0,1	-2,2
Aicurzio	1625	0,0	-1,3	Lentate Seveso	1400	-1,9	-2,2
Seregno	1602	-1,0	-1,2	Lazzate	1392	0,3	-2,2
Caponago	1596	0,0	0,0	Briosco	1388	0,0	0,0
Cornate	1592	0,0	-1,5	Camparada	1388	0,0	0,0
Albate	1588	0,4	0,4	Renate	1369	0,0	0,0
Giussano	1585	1,2	0,0	Bovisio Masciago	1363	-2,5	-2,8
Burago Molgora	1575	0,0	-0,3	Cogliate	1346	-1,7	-2,3
Lesmo	1575	0,0	1,9	Veduggio Colzano	1346	0,0	0,0
Besana Brianza	1573	0,0	0,0	Misinto	1344	0,6	-2,1
Sulbiate	1567	-2,1	-4,2	Ceriano Laghetto	1296	0,0	-2,8
Busnago	1567	0,0	-1,6	Correzzana	1294	0,0	0,0
Roncello	1567	-1,0					

Fonte: Elaborazione Camera di commercio di Monza e Brianza su dati FIMAA Milano

Canoni di locazione di immobili - Monza

Area	Costo medio II sem. 09 e redditività (€/mq/a.;)	Rendimento lordo annuo potenziale (%)	6 mesi	Variazioni % 12 mesi	60 mesi
Appartamenti oltre 70 m ² non arredati					
Centro	84	2,4	0,0	0,0	-16,5
Semicentro	69	3,0	0,0	0,0	-22,0
Periferia	60	2,9	0,0	-0,5	-19,4
MEDIA	71	3,1	0,0	-0,1	-19,2
Mono-bilocale arredati (€/mese)					
Centro	580	4,3	-3,3	-2,5	-17,1
Semicentro	479	5,8	-0,1	-0,1	-17,5
Periferia	426	5,4	0,0	0,0	-16,4
MEDIA	495	5,9	-1,4	-1,0	-17,1

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano

Canoni di locazione di immobili (Provincia Monza e Brianza esclusa Monza)

Area	Costo medio II sem. 09 e redditività (€/mq/a.;)	Rendimento lordo annuo potenziale (%)	6 mesi	Variazioni % 12 mesi	60 mesi
Appartamenti oltre 70 m ² non arredati					
Vimercatese	75	3,6	-0,7	-1,2	22,0
Caratese	77	3,8	-0,2	-5,9	19,6
Cesane-Desiano	73	3,8	-6,6	-5,0	7,4
MEDIA	75	3,8	-2,5	-1,6	19,2
Mono-bilocale arredati (€/mese)					
Vimercatese	538	5,6	-	-0,3	nd
Caratese	438	5,5	-	-4,1	nd
Cesane-Desiano	372	4,9	-8,8	-5,7	nd
MEDIA	457	5,8	-2,6	-4,3	nd

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano