

tel. 039/2807511 – 039/2807521

**Nel settore industriale tengono ancora i prezzi dei capannoni,
di più a Monza che in Brianza**

MERCATO IMMOBILIARE IN BRIANZA: EPPUR (QUALCOSA) SI MUOVE

Chiaro scuro nel mercato immobiliare che sta lentamente uscendo dalla crisi: torna a salire il numero delle transazioni a Monza (+1,8% in un anno) ma non in Brianza (-2,2% rispetto al 2009). Minima la contrazione dei prezzi nel residenziale (in 6 mesi -0,3% a Monza, -0,6% in Brianza), con una congiuntura migliore nel II semestre. Stabili gli affitti e i rendimenti annui di abitazioni che si attestano sul 3,2% in città e 3,7% in Brianza.

Monza, 7 febbraio 2011. Chiaro scuro nel mercato immobiliare che sta lentamente uscendo dalla crisi. Tra gli indicatori confortanti il numero delle compravendite: in aumento a Monza di +1,8%, in un anno, anche se risultano essere un quarto in meno rispetto ai momenti più tonici del mercato (dal 2004 al 2006). A 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/mq mentre il resto della Brianza registra una contrazione semestrale di -0,6% con un costo medio di 1.465 Euro/mq. Il prodotto “nuovo” tiene di più, anche se la differenza di variazione non è più così significativa come nella passata rilevazione. Le quotazioni degli appartamenti nuovi a Monza, infatti, restano stabili in sei mesi contro il -0,1% e il -0,8% registrato rispettivamente da appartamenti recenti e vecchi. Il “nuovo” rappresenta comunque un terzo del totale compravendite. La Brianza segue il medesimo trend: gli immobili nuovi non registrano alcuna variazione in sei mesi, contro -0,7% e -1% per i recenti e per i vecchi. La Brianza del caratese presenta una variazione media semestrale per i prezzi degli appartamenti di +0,3%, e quella delle infrastrutture nel vimercatense presenta una variazione media semestrale per i prezzi degli appartamenti -1,4%, mentre l’area del cesanese-desiano ha registrato -0,7%, anche se proprio in questa zona si riscontra una variazione annuale positiva di compravendite (+5,3%). Le infrastrutture “pagano”, dunque, in termini di numero di compravendite ma non di tenuta di prezzi. Stabili gli affitti a Monza (il canone medio per un appartamento di oltre 70 metri quadri non arredati è di 71 Euro/mq) mentre i rendimenti annui si attestano sul 3,2% in città e 3,7% in Brianza. Nel segmento industriale il prezzo medio per i capannoni in 6 mesi a Monza resta invariato, mentre in Brianza scende dello -0,3% (-0,9% in un anno). La contrazione del valore dei terreni residenziali a Monza (-2,6% in sei mesi, -6,1% in un anno) prosegue anche se si fa più contenuta. A Monza città i prezzi più alti nel residenziale si registrano nel centro storico (3.619 Euro/mq, senza alcuna variazione in sei mesi) e nella zona Parco-Villa Reale (3.054 Euro/mq, stabili in sei mesi). In provincia i prezzi medi più alti si registrano nel vimercatense (1.569 Euro/mq) e nel “caratese” (1.454 Euro/mq). Sono alcuni dei dati che emergono dalla **“Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Monza e Brianza”** sul **II semestre 2010**, 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.

*“Dai dati il primo elemento che emerge è che il verde premia ancora. La Brianza è un territorio fortemente urbanizzato ma non densamente urbanizzato. È necessario premiare gli interventi che rispettano e tutelano la qualità ambientale: per questo l’ecosostenibilità rappresenta la caratteristica imprescindibile di tutti i progetti e di tutti i prodotti immobiliari - ha dichiarato **Mauro Danielli**, membro di giunta della **Camera di commercio di Monza e Brianza** e Presidente di **OtiB** – E per supportare il processo di acquisto, sul cui andamento ancora incide la difficile congiuntura economica, è necessario lavorare sulla mobilità e sull’accessibilità. L’implementazione delle infrastrutture costituisce un elemento chiave per una mobilità efficace, all’interno di una logica ecosostenibile, garantendo la relazione “alta produttività – qualità della vita” che da sempre caratterizza il nostro territorio. Per rendere la Brianza il vero luogo dell’opportunità, dobbiamo garantire a chi sceglie il nostro territorio una mobilità efficace, oltre all’ancora attuale appetibilità dei prezzi.”*

*“Il sentiment espresso dagli agenti immobiliari che operano in Brianza - ha dichiarato **Giulio Carpinelli**, coordinatore **Fimaa Milano** per la Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Monza e 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 mq 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.”*

Il mercato residenziale a Monza... Nel Comune capoluogo della provincia lombarda il costo medio di un appartamento al II semestre 2010 è di 2.293 Euro/mq, (-0,3% in sei mesi, -2,1% in un anno). Tengono maggiormente i prezzi degli immobili nuovi (nessuna variazione in sei mesi, -1,1% in un anno). Tra i quartieri della città i prezzi più alti si registrano nel centro storico (3.619 Euro/mq, stabile in sei mesi) e nella zona Parco-Villa Reale (3.054 Euro/mq, nessuna variazione in sei mesi). Restano stabili gli affitti a Monza (il canone medio per un appartamento di oltre 70 metri quadri non arredati è di 71 Euro/mq) mentre i rendimenti annui si attestano fino al 3,2%.

... e in provincia Il costo medio per un appartamento in Brianza al II semestre 2010 è di 1.465 Euro/mq, (-0,6% in sei mesi, -2,1% in un anno). Nei Comuni del vimercatese il medesimo valore sale in media a 1.569 Euro/mq, scende nella Brianza caratese a 1.454 Euro/mq e nella zona del cesanese-desiano a 1.374 Euro/mq. Come per la città di Monza, anche in provincia mediamente tengono maggiormente i prezzi degli immobili nuovi (nessuna variazione in sei mesi e -1% in un anno). In Brianza i Comuni dove si registrano i prezzi medi più elevati sono Vimercate (2.127 Euro/mq), Brugherio (2.121 Euro/mq), Vedano al Lambro (1.994 Euro/mq), Villasanta (1.784 Euro/mq). Comprare casa è più conveniente a Ceriano Laghetto (1.210 Euro/mq) Correzzana (1.242 Euro/mq) e Cogliate (1.242 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 73 Euro/mq nel vimercatese, 73 Euro/mq nel caratese, 70 Euro/mq nel cesanese-desiano.

I capannoni a Monza e in Brianza Nel segmento industriale, il prezzo medio per i capannoni industriali di oltre 20 anni a Monza è 864 Euro/mq, sale a 1.175 per i nuovi, restando pressoché invariati in sei mesi. E in provincia il prezzo medio per i capannoni nuovi si attesta a 927 Euro/mq (-0,3% in sei mesi), scende di poco anche il valore di quelli vecchi (668 Euro/mq, -0,4% in sei mesi).

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

| | Costo medio II semestre 2010 | Var. % | Var. % | Var. % |
|-------------------------------------|------------------------------|--------|---------|---------|
| | €/mq | 6 mesi | 12 mesi | 24 mesi |
| App. nel complesso | 2293 | -0,3 | -2,1 | -7 |
| Appartamenti nuovi | 3225 | - | -1,1 | -3 |
| Appartamenti recenti | 2209 | -0,1 | -2,1 | -7,8 |
| Appartamenti vecchi | 1867 | -0,8 | -3,2 | -9,3 |
| Negozi | 2017 | - | -0,2 | -1,5 |
| Uffici recenti | 1895 | - | - | -1,6 |
| Capannoni industriali nuovi | 1175 | - | - | - |
| Capannoni industriali oltre 20 anni | 864 | - | 0,1 | -0,1 |
| Boxes (€ a corpo) | 25391 | - | -0,1 | 0,3 |
| Terreni residenziali (€/mc) | 288 | -2,6 | -6,1 | -23,2 |

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

Comune di Monza – Prezzi medi di compravendita di appartamenti nel complesso (media nuovi, recenti e vecchi; €/mq) e variazioni percentuali semestrali ed annuali per zona urbana (val.%)

| Zone urbane | Costo medio II semestre 2010 | Var. % | Var. % | Var. % |
|-----------------------------------|------------------------------|--------|---------|---------|
| | €/mq | 6 mesi | 12 mesi | 24 mesi |
| CENTRO STORICO | 3619 | - | - | -3 |
| PARCO - VILLA REALE | 3054 | - | -1,6 | -5,9 |
| S. BIAGIO - S. GOTTARDO | 2631 | -0,3 | -1,5 | -6,1 |
| GRAZIE VECCHIE - S. GERARDO | 2595 | - | -1,7 | -6,3 |
| TRIANTE - CAVALLOTTI | 2610 | - | -1,9 | -6,3 |
| CAZZANIGA - OSPEDALE NUOVO | 2346 | - | -1,6 | -6,9 |
| S. CARLO - LARGO MOLINETTO | 2336 | -0,4 | -2,2 | -6,5 |
| S. GIUSEPPE - CAMPANIA - ROMAGNA | 2319 | - | -2,1 | -7,2 |
| SAN FRUTTUOSO | 2075 | -0,4 | -2,8 | -8,2 |
| REG. PACIS - SOBBORGHIS - MENTANA | 2056 | - | -1,4 | -7,2 |
| BUONARROTI - S. DONATO | 1939 | -0,9 | -2,7 | -8,3 |
| TACCONA - RONDO' DEI PINI | 1931 | -1 | -3,5 | -8,6 |
| VIA LIBERTA' - STADIO NUOVO | 1854 | -1,1 | -3,6 | -8,7 |
| S. ROCCO - S. ALESSANDRO | 1829 | -0,9 | -4,6 | -10,2 |
| SANT'ALBINO | 1754 | - | -2,8 | -7,3 |
| CEDERNA - CANTALUPO | 1736 | -0,5 | -3,3 | -9,2 |

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

Brianza escl. Monza – Prezzi medi e variazioni % (€/mq e val%)

| | Costo medio II semestre 2010 | Var. % | Var. % | Var. % |
|-----------------------------|------------------------------|--------|---------|---------|
| | €/mq | 6 mesi | 12 mesi | 24 mesi |
| App. nel complesso | 1465 | -0,6 | -2,1 | -2,7 |
| Appartamenti nuovi | 1959 | - | -1 | -1,1 |
| Appartamenti recenti | 1488 | -0,7 | -2,4 | -3,2 |
| Appartamenti vecchi | 1155 | -1 | -2,9 | -3,5 |
| Negozi | 1510 | -0,1 | -2,1 | -2,4 |
| Uffici recenti | 1491 | -0,4 | -2,3 | -1,6 |
| Capannoni ind. Nuovi | 927 | -0,3 | -0,9 | -0,4 |
| Capannoni ind. Vecchi | 668 | -0,4 | -1,7 | -2,4 |
| Boxes | 16021 | -0,1 | -0,6 | -0,2 |
| Terreni residenziali (€/mc) | 197 | -2,8 | -6 | -7,4 |

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

Comuni della Brianza – Prezzi medi di appartamenti (media nuovi, recenti e vecchi; €/mq) e variazioni percentuali semestrali e annuali (val. %)

| Comune | Costo medio II semestre 2010 €/mq | Var. % 6 mesi | Var. % 12 mesi | Comune | Costo medio II semestre 2010 €/mq | Var. % 6 mesi | Var. % 12 mesi |
|---------------------|--|------------------|-------------------|-------------------------|---|------------------|-------------------|
| Monza | 2293 | -0,3 | -2,1 | Albate | 1458 | - | -3,6 |
| Vimercate | 2127 | - | -1,7 | Ornago | 1455 | -1,8 | -3,1 |
| Brugherio | 2121 | -1,3 | -1,4 | Busnago | 1452 | -1,3 | -4,4 |
| Vedano al Lambro | 1994 | - | -2,9 | Roncello | 1450 | -2 | -4,4 |
| Villasanta | 1784 | -2,2 | -4,4 | Meda | 1447 | -0,7 | -2,2 |
| Carate Brianza | 1603 | - | -3,7 | Muggiò | 1439 | - | -0,7 |
| Concorezzo | 1600 | -2,4 | -3,6 | Agrate Brianza | 1426 | -2,3 | -4,5 |
| Nova Milanese | 1588 | -1,5 | -4,1 | Sovico | 1418 | - | -1,8 |
| Arcore | 1581 | -3,1 | -5,8 | Macherio | 1401 | - | - |
| Carnate | 1577 | -2,1 | -3,6 | Ronco Briantino | 1397 | - | -0,4 |
| Bellusco | 1565 | -2,5 | -2,7 | Varedo | 1389 | - | -1,1 |
| Lissone | 1556 | - | -5 | Cesano Maderno | 1383 | -0,2 | -2,2 |
| Desio | 1554 | - | -3 | Limbiate | 1379 | - | -1,4 |
| Usmate Velate | 1548 | - | -1,9 | Seveso | 1366 | -0,5 | -0,9 |
| Bernareggio | 1545 | - | -2,5 | Barlassina | 1363 | -2 | -2,7 |
| Aicurzio | 1525 | -2,6 | -3,1 | Cavenago Brianza | 1340 | - | -0,8 |
| Lesmo | 1518 | - | -0,2 | Camparada | 1332 | - | - |
| Biassono | 1515 | 6,0 | 5,5 | Triuggio | 1330 | - | -0,9 |
| Burago Molgora | 1510 | - | -1,6 | Briosco | 1306 | - | - |
| Caponago | 1504 | -1,4 | -2,9 | Lazzate | 1303 | - | -1,7 |
| Mezzago | 1500 | -2,5 | -5,2 | Lentate sul Seveso | 1299 | -2,3 | -2,6 |
| Giussano | 1500 | - | -1,7 | Renate | 1292 | - | - |
| Verano Brianza | 1493 | - | -0,5 | Bovisio Masciago | 1277 | -3 | -3 |
| Seregno | 1486 | - | -1,8 | Veduggio con Colzano | 1268 | - | - |
| Besana Brianza | 1485 | - | -1,4 | Misinto | 1252 | - | -1,6 |
| Sulbiate | 1483 | - | -2,2 | Cogliate | 1242 | -0,2 | -2,9 |
| Cornate | 1467 | -2,7 | -5,2 | Correzzana | 1242 | - | - |
| | | | | Ceriano Laghetto | 1210 | - | -1,9 |

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