

Made in Brianza

◆ Il mercato immobiliare

# Prove tecniche di ripresa: sul mattone sembra tornare il sereno

La crisi cominciata nel 2008 continua a farsi sentire. Ma nel primo semestre del 2010 le compravendite sono cresciute del 4%. Lo dicono i dati Fimaa

Il sistema economico appare ancora in stand-by, ma il mattone resta sempre un ottimo investimento con una redditività che si conferma costante nel tempo. Secondo il borsino immobiliare presentato dalla Fimaa per il primo semestre 2010, i prezzi medi degli immobili a Monza e in Brianza continuano a risentire della crisi cominciata nel 2008, ma si

*«La cedolare secca risponde a tre esigenze: riduce la pressione fiscale, semplifica la gestione, garantisce trasparenza»*

Le compravendite di fatto sono cresciute del 4 per cento nel primo trimestre dell'anno, anche spinte probabilmente dai cali generalizzati dei prezzi al metro quadro e dalla maggiore disponibilità delle banche a concedere mutui. La fiducia rinnovata dai maggiori istituti di credito alle famiglie ha infatti consentito l'erogazione di mutui per l'acquisto di nuove abitazioni e non più, come era trend nei mesi precedenti, per surroga o per ristrutturazione.

In più gli operatori del settore sperano che l'introduzione della cedolare secca dal prossimo 1 gennaio 2011, varata nel contesto del pacchetto sul federalismo fiscale dal Consiglio dei ministri dello scorso 4 agosto, possa in qualche modo portare i benefici attesi ormai da anni al mercato. «Siamo sempre in un quadro caratterizzato da luci e ombre, ma dando per scontato che il provvedimento entrerà in vigore così come è stato presentato, possiamo in qualche modo vedere un po' più di luce - spiega Mau-

ro Danielli, presidente di Otib, Osservatorio dello sviluppo territoriale e immobiliare della Brianza - La cedolare secca è un provvedimento invocato da tempo soprattutto dal mondo real estate perché riteniamo che risponda a tre esigenze fondamentali: in primo luogo alla riduzione della pressione fiscale, che rende così più appetibile l'investimento nel

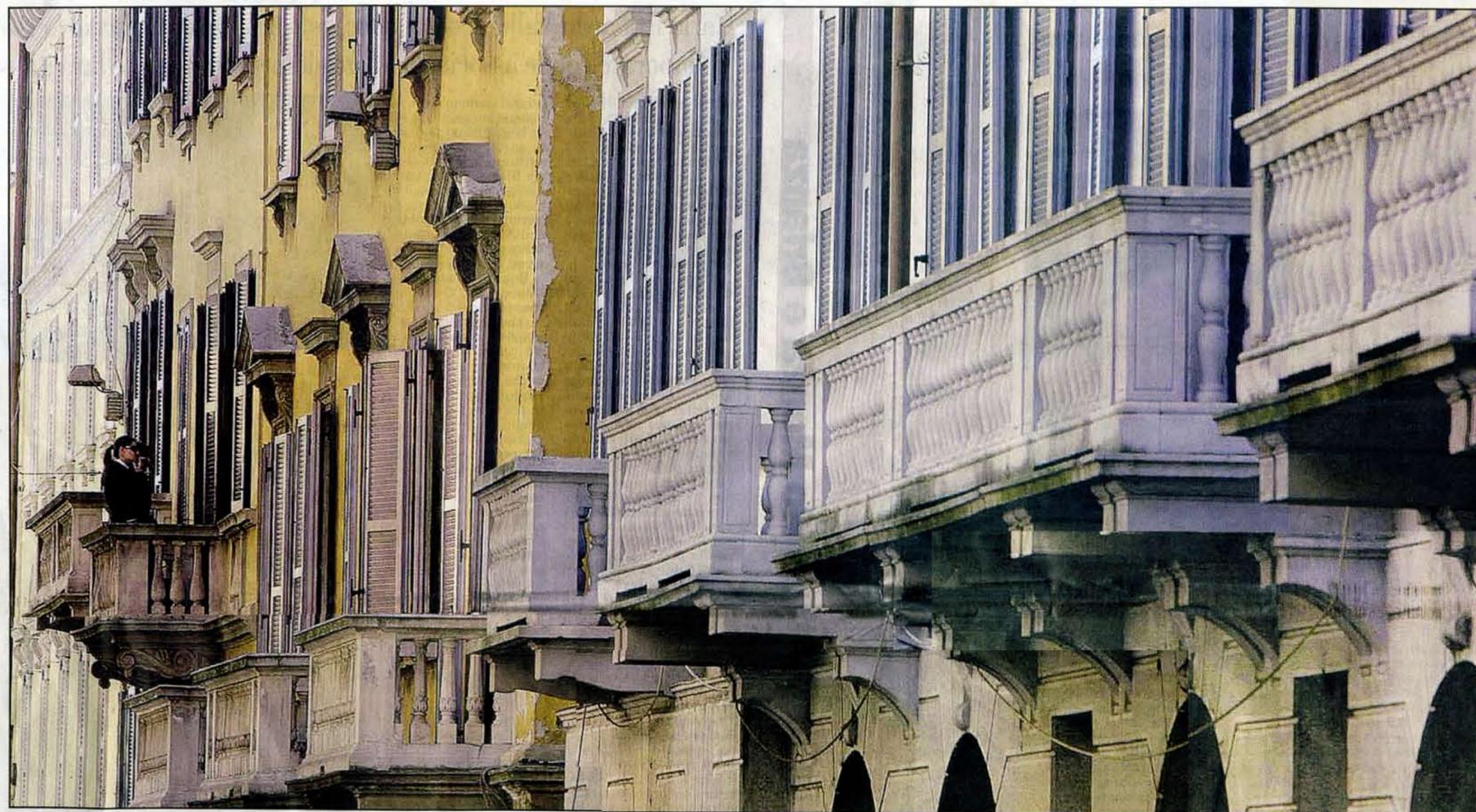
mercato immobiliare. In secondo luogo semplifica notevolmente la gestione degli immobili come investimento a reddito. Mentre finora, con il cumulo dei redditi, per capire l'effettiva redditività di un immobile

era necessario attendere il momento della dichiarazione, ora ciascun investitore saprà da subito quanto la sua proprietà potrà fruttargli. Infine la cedolare secca risponde anche a esigenze di trasparenza per tutto il mercato. La locazione finora è stata caratterizzata da molto "nero" eccessivamente diffuso. Ripartire, invece, luce in questo tipo di mercato è segno di maturità per lo stesso e una ulteriore possibilità di attrarre nuovi investitori in un clima di maggiore tranquillità».

*Mauro Danielli, presidente di Otib, analizza la situazione del mercato di Monza e Brianza*

Il provvedimento potrebbe così contribuire a sbloccare una situazione ancora imbavagliata, soprattutto per quanto concerne le compravendite finalizzate all'investimento. Al calo dei prezzi in taluni casi piuttosto rilevante, non c'è stata ancora una corrispondenza nell'aumento delle transazioni: gli stock sono ancora alti e i tempi di chiusura di una compravendita, secondo i professionisti del settore, piuttosto lunghi.

Sabrina Arosio



I DATI

Tendenza Monza Brianza negli ultimi dieci anni

Il mercato immobiliare a Monza e in Brianza è tornato indietro di dieci anni. Lo dice Fimaa che ha confrontato i dati delle compravendite della nuova provincia dal 2000 al 2009. I dati sono realmente impressionanti: in dieci anni le transazioni sono calate del 45,4 per cento a Monza, passando dalle 2.459 di inizio periodo alle 1.343 del 2009. Il capoluogo pesava all'inizio per il 20,9 per cento su tutta la provincia mentre lo scorso anno la percentuale è scesa al 12,5. In Brianza si è invece andati in lieve controtendenza: in 10 anni le compravendite sono cresciute del 2,7 per cento, seppure siano calate del 13,9 per cento nell'ultimo biennio paragonabile, 2008/2009. La Brianza ha così guadagnato importanza su tutto il territorio, rappresentando il 13,9 per cento delle compravendite immobiliari che avvengono in provincia, rispetto al 7,9 per cento di 10 anni fa. Relativamente allo stock la disponibilità di immobili a Monza è cresciuta di circa 3mila unità, passando dai 57.231 immobili del 2000 ai 61.045 del 2009. L'aumento è quantificabile intorno al 6,7 per cento in 10 anni e all'1,5 per cento nell'ultimo biennio. Molto diversamente è andata in Brianza, dove invece in due lustri lo stock è passato da 276.940 unità a 349.948, con una variazione quantificata intorno al 26,4 per cento e una crescita costante negli anni, dovuta ovviamente a una maggiore disponibilità di terreni edificabili non paragonabile alla città. Il rallentamento del trend positivo negli ultimi due anni è invece da attribuire alla crisi: lo stock in questo periodo è infatti cresciuto solo del 2 per cento. Il picco di disponibilità di immobili si è invece verificato sia a Monza che in Brianza dal 2000 al 2006.

Monza - prezzi medi e variazioni %				
Euro/mq e valori %	Costo medio euro/mq	Var. % 6 mesi	Var. % 12 mesi	Var. % 24 mesi
Appartamenti nel complesso	2.440	-1,7	-3,0	-7,6
Appartamenti nuovi	3.225	-1,1	-1,3	-3,7
Appartamenti recenti	2.213	-2,0	-3,9	-9,9
Appartamenti vecchi	1.883	-2,4	-4,7	-11,3
Negozi	2.017	-0,2	-0,2	-1,5
Uffici recenti	1.895	0,0	0,0	-1,7
Capannoni industriali nuovi	1.175	-	-	-
Capannoni industriali oltre 20 anni	864	0,1	0,1	1,5
Boxes (euro a corpo)	25.391	-0,1	0,4	0,4
Terreni residenziali (euro/mc)	295	-3,6	-7,7	-22,8

Brianza - prezzi medi e variazioni %				
Euro/mq e valori %	Costo medio euro/mq	Var. % 6 mesi	Var. % 12 mesi	Var. % 24 mesi
Appartamenti nel complesso	1.541	-1,4	-1,8	-3,3
Appartamenti nuovi	1.960	-1,0	-1,2	-1,1
Appartamenti recenti	1.498	-1,7	-2,2	-3,9
Appartamenti vecchi	1.167	-1,9	-2,4	-6,1
Negozi	1.511	-2,0	-2,5	-2,1
Uffici recenti	1.497	-1,9	-2,4	-0,5
Capannoni industriali nuovi	930	-0,6	-0,3	1,5
Capannoni industriali oltre 20 anni	671	-1,3	-2,0	-1,9
Boxes (euro a corpo)	16.044	-0,4	-0,1	-0,5
Terreni residenziali (euro/mc)	202	-3,3	-3,7	-12,0

Brianza - appartamenti. canoni, rendimenti e variazioni %					
Area	Costo medio I sem. (€/mq p.a.)	Rendimento potenziale lordo annuo (%)	Variazioni %		
			6 mesi	12 mesi	24 mesi
<b>Appartamenti oltre 70m² non arredati</b>					
Vimercatese	73	3,6	-2,8	-3,6	-15,7
Caratese	73	3,8	-4,6	-4,8	-20,1
Cesane-Desiano	70	3,7	-3,2	-9,7	-20,6
<b>MEDIA</b>	<b>72</b>	<b>3,7</b>	<b>-3,5</b>	<b>-5,8</b>	<b>-18,7</b>
<b>Mono-bilocale arredati (€/mese)</b>					
Vimercatese	526	5,5	-2,2	-2,2	-
Caratese	435	5,6	-0,7	-0,7	-
Cesane-Desiano	356	4,7	-4,3	-12,7	-
<b>MEDIA</b>	<b>447</b>	<b>5,7</b>	<b>-2,2</b>	<b>-3,9</b>	-

zione con la Camera di Commercio Monza e Brianza

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano

CEMLUKER.IT

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano

CEMLUKER.IT

Ufficio Studi FIMAA Milano

CEMLUKER.IT