

**IL MATTONE** Tassi abbordabili hanno favorito la crescita dei contratti. La domanda è salita più dell'offerta

Nella scelta delle abitazioni contano sempre di più infrastrutture di trasporto, densità abitativa e ambiente

# Immobili: più compravendite A Monza venduti 1500 alloggi

Nel 2016 più 17,7 per cento di contratti a Monza, più 19,5 per cento in Brianza. Tre locali e doppi servizi la tipologia più richiesta

## 1.950

Costo medio, in euro, al metro quadrato per un appartamento a Monza. In Brianza scende a 1273 euro

di **Paolo Cova**

■ Aumenta a Monza e in Brianza il numero di compravendite di immobili ed è un buon segnale. Per il futuro si tratterà di valutare se questo aumento porterà anche a tensioni sui prezzi di vendita. È, in estrema sintesi, quanto risulta da un'indagine dell'Osservatorio del territorio e degli immobili della [Camera di commercio di Monza e Brianza](#), relativamente al secondo semestre 2016.

### I contratti

Per Monza l'indice di assorbimento annuale delle abitazioni in vendita (cioè il rapporto tra numero di abitazioni in vendita e numero di quelle comperate) si attesta al 48,9% (tendenzialmente stabile rispetto allo scorso semestre), per la Brianza al 30,3% (si attestava al 27,9%), frutto di un incremento della domanda che supera quello dell'offerta. In particolare, nel capoluogo sono ad oggi poco meno di 3.200 gli immobili residenziali sul mercato, in Brianza circa 27.400.

E il preconsuntivo del 2016 sembra ricalcare la positività del 2015: in un anno si registra +17,7% per il numero di compravendite a Monza, +19,5% per la Brianza, con punte del +21,7% per la zona del vimerchiese.

«Sono dati - commenta Mauro Danielli, presidente dell'Osservatorio - che sembrano confermare il trend positivo già registrato nel primo semestre 2016, e che ci hanno piacevolmente sorpresi. A Monza su poco meno di 3200 appartamenti sul mercato ne sono stati venduti il 48,9%. La Brianza soffre leggermente di più: 8310 appartamenti venduti su 27.400, circa il 30 per cento quindi. Ricor-

diamoci che veniamo da un periodo di mercato particolarmente deprimente: rispetto al 2007, quando il mercato immobiliare ha subito una svolta, siamo ancora, come numero di vendite, a -14% a Monza e a -39% in Brianza. Dal 2007 non abbiamo ancora recuperato del tutto quanto è stato perso».

### I prezzi

I prezzi, complessivamente, tengono. A Monza si registra una lieve variazione al rialzo (+0,1% in sei mesi i prezzi delle abitazioni), con un costo medio di 1.950 euro/mq. I prezzi più alti nel residenziale si registrano nel centro storico (2.949 euro/mq, in sei mesi +0,3%) e nella zona Parco-Villa Reale (2.408 euro/mq, +0,3% in sei mesi). In Brianza il prezzo delle abitazioni registra una contrazione semestrale di -0,4%, con un costo medio di 1.273 euro/mq. Nel dettaglio, la Brianza del caratese presenta una variazione media semestrale per i prezzi degli appartamenti di -0,6%.

Il vimerchiese delle infrastrutture mostra una variazione media semestrale per i prezzi degli appartamenti di -0,3%, l'area del cesanese-desiano del -0,5%. In Brianza i Comuni dove si registrano i prezzi medi più elevati sono Brugherio (1.833 euro/mq), Vimercate (1.831), Veduggio al Lambro (1.615), Villasanta (1.584 euro/mq). Comprare casa è invece più conveniente a Ceriano Laghetto (1.091 euro/mq), Busnago (1.091 euro/mq) e Cogliate (1.097 euro/mq).

La tipologia classica di appartamento più venduta, sia a Monza che in Brianza, è il tre locali più doppi servizi, di qualità medio-alta, sui 90-110 metri quadrati.

### Il futuro

«Servirà ora capire - prosegue Danielli - se i livelli di vendite top del 2007 saranno recuperabili. Le infrastrutture per la mobilità (pensiamo ai metrò) giocheranno un ruolo decisivo nelle scelte degli acquirenti, insieme ai dati demografici e di sostenibilità ambientale». Traduzione: chi intende comperare cerca casa in zone servite dai trasporti pubblici, non troppo densamente abitate e con pregi ambientali. «La scelta dell'abitazione è sempre più legata al luogo di lavoro, e il mattone rappresenta sempre un bene rifugio, sia pure a prezzi ridotti. Ma proprio prezzi ridotti e mutui a tassi convenienti possono dare una spinta alle vendite. C'è da chiedersi se questa spinta porterà tensioni sui prezzi, soprattutto sugli standard più elevati. Anche se, va detto, ancora oggi l'acquirente ha un certo potere nella trattativa, potendo ancora spuntare sconti del 5-10 per cento».

### Gli affitti

Quanto agli affitti i canoni di locazione sono stabili a Monza, dove si registra un canone medio di 66 euro/mq per appartamenti di oltre 70 metri quadri non arredati, mentre in Brianza si registra una lieve diminuzione del -0,2% in 6 mesi, per un canone medio di 63 euro/mq.

I rendimenti annui si attestano sul 3,4% in città e 3,3% in Brianza. ■



## I PREZZI IN BRIANZA

(MEDIA PONDERATA NUOVI, RECENTI E VECCHI; €/MQ, VAL. %)

| paese                   | Prezzo €/mq<br>2° sem. 2016 | Var. %<br>6 mesi | Var. %<br>12 mesi | paese                      | Prezzo €/mq<br>2° sem. 2016 | Var. %<br>6 mesi | Var. %<br>12 mesi |
|-------------------------|-----------------------------|------------------|-------------------|----------------------------|-----------------------------|------------------|-------------------|
| <b>MONZA</b>            | 1.950                       | 0,1              | -0,9              | <b>TRIUGGIO</b>            | 1.239                       | 0,0              | 0,0               |
| <b>BRUGHERIO</b>        | 1.833                       | -0,3             | -1,5              | <b>LIMBIATE</b>            | 1.238                       | -0,5             | -0,5              |
| <b>VIMERCATE</b>        | 1.831                       | 0,0              | 0,0               | <b>BERNAREGGIO</b>         | 1.235                       | -0,2             | -0,6              |
| <b>VEDANO AL LAMBRO</b> | 1.615                       | -2,5             | -4,6              | <b>SOVICO</b>              | 1.224                       | -0,2             | -0,2              |
| <b>VILLASANTA</b>       | 1.584                       | 0,0              | 0,0               | <b>CAPONAGO</b>            | 1.221                       | -0,9             | -3,0              |
| <b>CONCOREZZO</b>       | 1.400                       | 0,0              | 0,0               | <b>CESANO MADERNO</b>      | 1.218                       | 0,0              | 1,2               |
| <b>NOVA MILANESE</b>    | 1.360                       | 0,0              | 0,0               | <b>AGRATE BRIANZA</b>      | 1.207                       | -0,7             | -0,8              |
| <b>BIASSONO</b>         | 1.356                       | 0,0              | -0,2              | <b>MEZZAGO</b>             | 1.206                       | 0,0              | -2,7              |
| <b>BESANA BRIANZA</b>   | 1.351                       | 0,0              | -0,4              | <b>BRIOSCO</b>             | 1.203                       | 0,0              | 0,0               |
| <b>VAREDO</b>           | 1.341                       | 0,0              | 0,6               | <b>MACHERIO</b>            | 1.202                       | -0,9             | -2,3              |
| <b>SEREGNO</b>          | 1.339                       | -0,6             | -0,6              | <b>RENATE</b>              | 1.198                       | 0,0              | 0,0               |
| <b>DESIO</b>            | 1.331                       | -0,3             | -1,1              | <b>CORNATE</b>             | 1.193                       | 0,0              | -2,7              |
| <b>MUGGIÒ</b>           | 1.326                       | -1,9             | -2,1              | <b>BOVISIO MASCIAGO</b>    | 1.191                       | 0,0              | 0,0               |
| <b>LESMO</b>            | 1.320                       | 1,1              | -0,1              | <b>AICURZIO</b>            | 1.189                       | -0,2             | -1,2              |
| <b>LISSONE</b>          | 1.320                       | -1,0             | -3,0              | <b>RONCELLO</b>            | 1.189                       | 0,0              | -1,7              |
| <b>CARNATE</b>          | 1.315                       | -0,2             | -1,1              | <b>ORNAGO</b>              | 1.184                       | -0,6             | -3,3              |
| <b>USMATE VELATE</b>    | 1.310                       | -0,6             | -1,3              | <b>VEDUGGIO C. COLZANO</b> | 1.184                       | 0,0              | 0,0               |
| <b>ARCORE</b>           | 1.306                       | -0,7             | -0,7              | <b>BURAGO MOLGORA</b>      | 1.175                       | 0,0              | -4,5              |
| <b>CARATE BRIANZA</b>   | 1.306                       | -2,4             | -4,5              | <b>LENTATE SUL SEVESO</b>  | 1.174                       | -1,2             | -1,7              |
| <b>BELLUSCO</b>         | 1.299                       | -0,6             | -0,6              | <b>RONCO BRIANTINO</b>     | 1.161                       | 0,0              | -1,7              |
| <b>SEVESO</b>           | 1.288                       | 0,7              | 0,9               | <b>CAVENAGO BRIANZA</b>    | 1.158                       | -0,2             | -0,4              |
| <b>GIUSSANO</b>         | 1.278                       | -0,8             | -1,0              | <b>LAZZATE</b>             | 1.149                       | 0,0              | 0,0               |
| <b>CAMPARADA</b>        | 1.277                       | 0,0              | 0,0               | <b>SULBIATE</b>            | 1.141                       | 0,0              | -1,6              |
| <b>MEDA</b>             | 1.267                       | -2,9             | -3,6              | <b>MISINTO</b>             | 1.129                       | -0,2             | -0,2              |
| <b>ALBIATE</b>          | 1.263                       | -0,3             | -1,6              | <b>COGLIATE</b>            | 1.097                       | 0,0              | 0,0               |
| <b>VERANO BRIANZA</b>   | 1.261                       | -1,8             | -1,8              | <b>CERIANO LAGHETTO</b>    | 1.091                       | 0,0              | 0,0               |
| <b>BARLASSINA</b>       | 1.259                       | 0,0              | 0,0               | <b>BUSNAGO</b>             | 1.091                       | -1,0             | -4,6              |
| <b>CORREZZANA</b>       | 1.257                       | 0,0              | 0,0               |                            |                             |                  |                   |

FONTE: Ufficio Studi OTIB. [Camera di commercio di Monza e Brianza](#)  
 - F.I.M.A.A. Milano Monza & Brianza

