

Il mercato immobiliare in Brianza: un confronto territoriale con Milano-1

a cura di Mauro Danielli, "la lombarda immobili & aziende"



Mauro Danielli

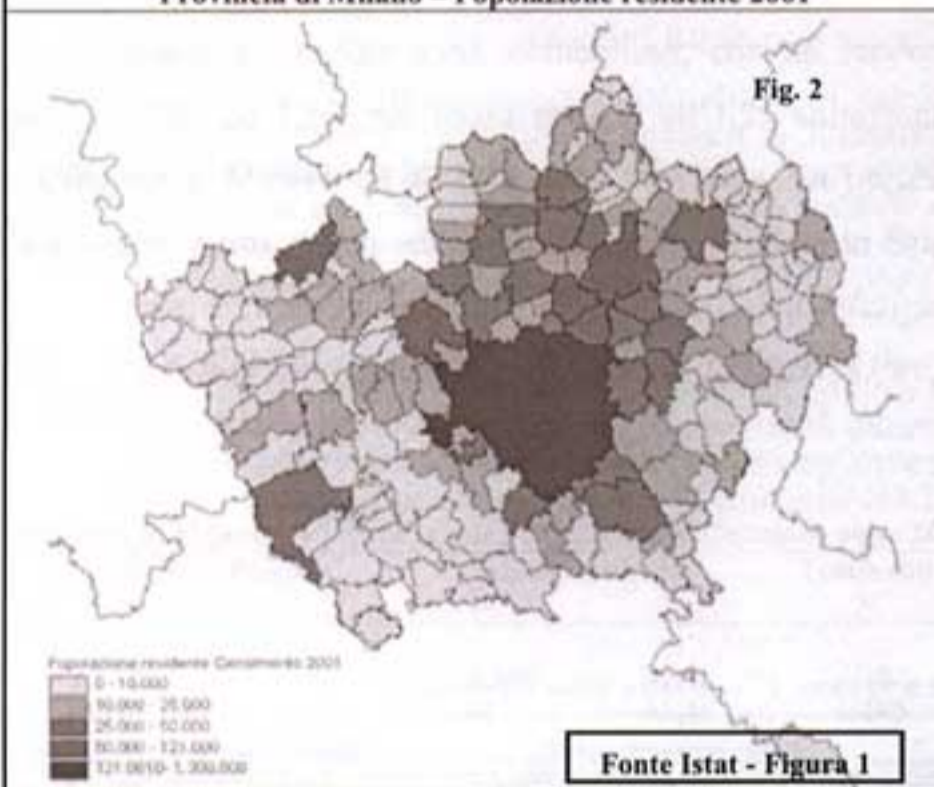
Dal 1996 al 2001 nella costituenda Provincia di Monza sono cresciuti sia il numero dei residenti (+ 3,1%), sia il numero di famiglie (+ 7,4%). Il dato risulta in controtendenza rispetto a quello dell'attuale Provincia di Milano che, come è noto, comprende anche la Brianza, dove la popolazione residente ed il numero di famiglie risulterebbero stabili rispetto al dato anagrafico del 1996 (tav.1). Dando uno sguardo alla popolazione residente dei vari Comuni della Provincia, i Comuni "briantei" risultano quelli di maggiore intensità di colore, sintomo di un numero di abitanti più elevato rispetto al resto della Provincia (Tavola 1)

La maggiore densità demografica si riflette anche sotto il profilo dello stock edilizio: secondo i dati dell'Agenzia del Territorio, al 2002, il numero complessivo di abitazioni "briantee" ammontavano a 329.530 unità immobiliari, con un rapporto rispetto al numero di famiglie pari ad 1,16; più basso rispetto all'1,25 abitazioni per famiglia calcolato nel Comune di Milano, ed all'1,18 della Provincia. La peculiarità consiste, tuttavia, nella maggior diffusione di edilizia residenziale pregiata in Brianza, presente per il 15,66% del totale, con picchi del 37,52 a Monza. Il dato riferito al Comune di Milano risulta appena dello 0,52%, quello della Provincia dell'8,91% (tav.2)

Provincia di Milano - Evoluzione della popolazione residente e del numero di famiglie negli ultimi Censimenti - Tavola 1

Territori	Popolazione 2001	Var.% 01-96	Famiglie 2001	Var.% 01-96
Milano	1.256.211	- 3,7	588.197	- 8,9
Monza	4.108	6,2	1.557	10,9
Brianza	731.573	3,1	283.177	7,4
Tot. Provincia	3.707.210	-0,6	1.545.503	-0,8

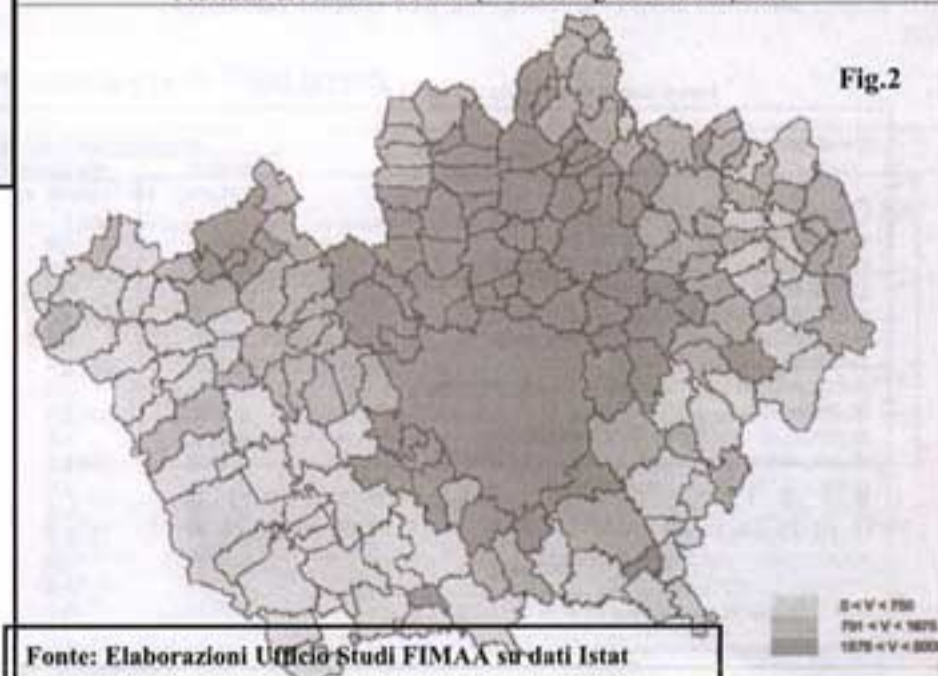
Provincia di Milano - Popolazione residente 2001



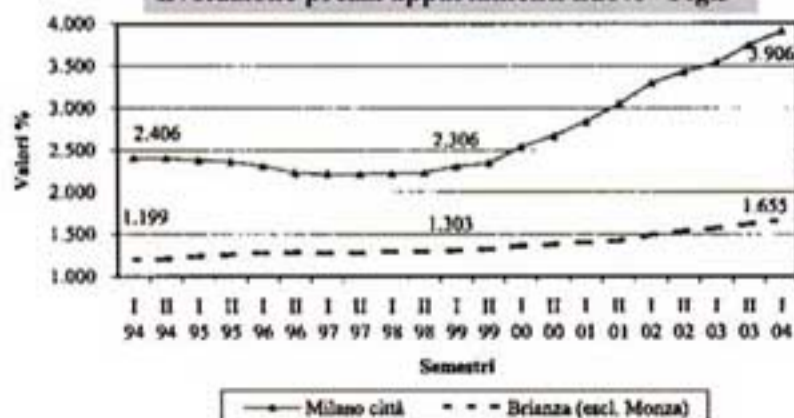
Provincia di Milano - Classificazione Edilizia residenziale - Tavola 2

Territori	Edilizia di pregio n.	%	Edilizia ordinaria n.	%	Totale edilizia residenziale
Milano	3.842	0,52	733.980	- 8,9	737.822
Monza	559	37,52	931	10,9	1.490
Brianza	51.590	15,66	277.940	7,4	329.530
Tot. Prov.	162.061	8,91	1.656.957	-0,8	1.819.018

Provincia di Milano - Densità (V=ab./Kmq) dei Comuni, 2001



Evoluzione prezzi appartamenti nuovi - Fig.3



Il mercato immobiliare in Brianza: un confronto territoriale con Milano - 2

a cura di Mauro Danielli "la lombarda immobili & aziende"



Mauro Danielli

Sotto il profilo del mercato, il numero di transazioni normalizzate al 2002, dato sempre diffuso dall'Agenzia del Territorio in rapporto allo stock di edilizia residenziale esistente, mette in luce un indicatore di mobilità residenziale che risulta essere, in Brianza, in linea con il dato di Milano città: 3,76% in Brianza e 3,75% nel Capoluogo; leggermente inferiore è quello calcolato per l'intera Provincia Milanese (3,86%).

Rispetto ai dati medi, tra i comuni della Brianza si segnalano un elevato livello dell'indicatore, sintomo di alta dinamicità del mercato (almeno nel 2002), i dati di Concorezzo (7,75%), Monza (6,62%), Carate (6,33%), Macherio (6,25%) e Bernareggio (5,84%); mentre all'opposto si sottolinea lo scarso tono dei mercati di Roncello (2,40%), Varedo (2,31%),

Caponago (2,08%), e Busnago (1,27%); (fig. 3)

Le transazioni residenziali, supponendo che nel secondo semestre del 2003 le stesse abbiano raddoppiato il dato ufficiale riferito alla prima parte dell'anno, sempre diffuso dall'Agenzia del Territorio, potrebbero avere subito contraccolpi rispetto all'anno precedente nella provincia del 3,8%, ma la Brianza, nel suo complesso, sembra avere tenuto, con un incremento complessivo di scambi di abitazioni del 3,1% rispetto al 2002, nonostante il forte calo che potrebbe avere caratterizzato il mercato di Monza (tav.3).

Provincia di Milano - Numero di transazioni normalizzate e variazioni percentuali 2003/02—Tavola 3

Territori	Edilizia di pregio	Edilizia ordinaria	Totale	Var.% Edilizia di pregio	Var. % Edilizia ordinaria	Totale
Milano	93,5	25.542,3	25.639,9	- 9,1	- 7,3	- 7,3
Monza	14,0	62,0	76,0	- 42,1	- 16,8	- 23,0
Brianza	827,7	11.932,2	12.759,9	- 11,8	4,3	3,1
Provincia	3.158,2	64.297,0	67.482,3	- 4,8	-3,8	- 3,8

Fonte: Elaborazione Ufficio Studi FIMAA su dati Agenzia del Territorio

Per quanto attiene i prezzi di compravendita di appartamenti nuovi, mediamente, l'area "briantea", escluso Monza, ha visto crescere i propri valori correnti tra il 1994 ed il 2004 del 38,1%; a Milano, l'incremento sullo stesso periodo è stato del 62,4%. Da sottolineare la discontinuità che ha caratterizzato il Capoluogo lombardo: ad un calo del 4,1% tra il 1994 e il 1999 è seguito un rialzo del 69,4% negli anni seguenti.

Profondamente diversa la situazione nei Comuni della Brianza, dove ad un aumento dell'8,6% nel primo periodo, è corrisposto un ulteriore rialzo di oltre 27 punti percentuali successivamente (fig. 4).

Sempre mediamente, dal 1994, le maggiori rivalutazioni si sono verificate per gli appartamenti vecchi, i cui prezzi di vendita risultano cresciuti quasi del 47% (contro +38,1% per gli appartamenti nuovi e +40,7% per quelli recenti).

Sotto il profilo dei raggruppamenti, i mercati residenziali brianzoli si possono classificare, in base alle performance avute negli ultimi due anni, ed al livello dei prezzi in:

- Monza, che come si evince anche dalla tavola 4 presenta i prezzi medi di compravendita più elevati (in media, quasi 2.600 Euro al metro quadrato) con variazioni percentuali biennali superiori al 20%;

- il grappolo "Brugherio, Vimercate, Arcore, Veduggio al Lambro, Seregno, Concorezzo e Lissone", caratterizzato in media da prezzi medi di appartamenti nuovi sui 1.950 Euro al metro quadrato (in crescita dell'1,3% medio dal 2002 e del 2,8% rispetto a I° semestre dello scorso anno).

Prezzi medi di appartamenti a Monza, I° semestre 2004 - Tavola 4

Zone urbane	Appartamenti nuovi			Appartamenti recenti			Appartamenti vecchi		
	Prezzi (€ al mq)	Variazioni % semestrali	Variazioni % annuali	Prezzi (€ al mq)	Variazioni % semestrali	Variazioni % annuali	Prezzi (€ al mq)	Variazioni % semestrali	Variazioni % annuali
BUONARROTI - S. DONATO	2.150	4,9	14,7	1.800	5,9	16,1	1.700	6,3	15,3
CAZZANIGA - OSPEDALE NUOVO	2.750	3,8	7,8	2.000	5,3	12,7	1.900	5,6	13,4
CEDERNA - CANTALUPO	2.000	5,3	14,3	1.700	6,3	21,4	1.600	6,7	18,5
CENTRO STORICO	3.850	5,5	10,0	2.900	5,5	13,7	2.650	6,0	17,8
GRAZIE VECCHIE - S. GERARDO	2.850	1,8	11,8	2.050	5,1	13,9	1.950	5,4	14,7
PARCO - VILLA REALE	3.300	4,8	11,9	2.500	4,2	8,7	2.400	4,3	14,3
REG. PACIS - SOBBORCHI - MENTANA	2.300	4,5	12,2	1.800	5,9	12,5	1.750	6,1	16,7
S. BIAGIO - S. GOTTARDO	2.950	7,3	13,5	2.100	5,0	10,5	2.000	5,3	12,7
S. CARLO - LARGO MOLINETTO	2.650	3,9	10,4	2.050	5,1	10,8	1.950	5,4	14,7
S. GIUSEPPE - CAMPANIA - ROMAGNA	2.550	4,1	8,5	2.150	4,9	16,2	2.000	5,3	15,9
S. ROCCO - S. ALESSANDRO	2.100	5,0	12,0	1.800	5,9	16,1	1.700	6,3	15,3
SAN FRUTTUOSO	2.450	6,5	16,7	1.950	5,4	14,7	1.800	5,9	12,5
SANT'ALBINO	1.900	5,6	8,6	1.600	6,7	14,3	1.550	6,9	14,8
TACCONA - RONDO' DEI PINI	2.100	10,6	16,7	1.750	6,1	12,9	1.700	6,3	17,2
TRIANTE - CAVALLOTTI	2.750	3,8	7,8	2.200	4,8	12,8	2.050	5,1	10,8
VIA LIBERTA' - STADIO NUOVO	2.100	5,0	16,7	1.700	6,3	17,2	1.650	6,5	17,9