

tel. 039/2807511 – 039/2807521

Nell’immobiliare lombardo tiene il segmento industriale: a Varese il prezzo più alto per un capannone ben localizzato (950 Euro/mq)

E LA CRISI NON INTACCA I CAPANNONI

Residenziale: con la crisi proseguirà la contrazione dei prezzi. Dal 2007 al 2011 prevista una crescita solo a Como (+1,7), Bergamo (+0,9%) e Pavia (+1,7). Danielli “La svolta con la riapertura dell’accesso al credito”

Monza, 30 gennaio 2009. Con la crisi proseguirà la contrazione dei prezzi degli immobili residenziali nelle città capoluogo lombarde. Dal 2007 al 2011 in aumento solo Como (1,7%), Bergamo (+0,9%) e Pavia (1,7%). Tiene invece il segmento industriale. A Varese con 950 Euro/mq si registra il prezzo più alto per un capannone industriale ben localizzato, il doppio di Cremona (400 Euro/mq). A Cremona e Como il rendimento annuo più elevato: rispettivamente 8,8% e 8,6%. A Monza e Brianza il prezzo medio per i capannoni è cresciuto in sei mesi dell’1,4%. I dati emergono dalla “Prima rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Monza e Brianza”, 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.

Il mercato residenziale: le variazioni per capoluogo lombardo Dal 2007 al 2011 la variazione dei prezzi deflazionati degli appartamenti recenti registrerà un segno negativo in tutti capoluoghi lombardi ad eccezione di Como (1,7%), Bergamo (+0,9%) e Pavia (1,7%). Si stimano riduzioni maggiori dei prezzi nei capoluoghi che tra il 2002-2006 erano cresciuti maggiormente, come Monza, dove tra il 2002 e il 2006 si era assistito ad una variazione di +43,3%.

Il mercato industriale: valori e variazioni per capoluogo lombardo Anche nell’anno della crisi tiene il segmento industriale. A Varese con 950 Euro/mq si registra il prezzo più alto per un capannone industriale ben localizzato. Seguono Monza con 938 Euro/mq, Bergamo e Brescia, entrambe con 900 Euro/mq. Il prezzo più basso si registra a Cremona con 400 Euro/mq. Per affittare un capannone a Brescia si paga un canone di 70 Euro/mq, a Sondrio ne servono 34 Euro/mq. Rendimenti annui più elevati a Cremona e a Como, rispettivamente 8,8% e 8,6%. Il dato del rendimento dei capannoni in Brianza (5,9%) esprime la più elevata propensione all’acquisto da parte delle imprese in questi territori.

*“Attualmente siamo in presenza di una correzione dei prezzi verso il basso affiancata da una riduzione dei volumi transati, appesantita dalla crisi finanziaria internazionale. Tuttavia, proprio la contrazione dei prezzi può generare molte opportunità di investimento. Il mercato immobiliare attrae rispetto ad altri tipi di investimento perché permette a medio termine di proteggere il capitale e di avere un ritorno in termini di interesse fortemente competitivo – ha dichiarato **Mauro Danielli**, membro di giunta della **Camera di commercio di Monza e Brianza** e presidente di OtiB, Osservatorio dello sviluppo del Territorio e Immobiliare in Brianza – In questa fase i tassi stanno scendendo e i rendimenti degli investimenti immobiliari sono in crescita. Le banche inizieranno ad allentare la stretta creditizia. La ripartenza del mercato è legata infatti ad un sistema creditizio che riprenda a funzionare. Nello specifico a Monza e in Brianza i dati del segmento industriale confermano la doppia valenza di questo nostro territorio, caratterizzato dalla qualità di vita garantita dal verde e da un sistema produttivo capillare.”*

*“La Rilevazione dei prezzi sulla piazza di Monza e Brianza nasce con l’obiettivo di essere di grande utilità per gli operatori del territorio – ha dichiarato **Giulio Carpinelli**, consigliere **Fimaa Milano** e coordinatore per la “Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Monza e Brianza” - ed insieme nella logica di tutela e trasparenza verso i consumatori e i fruitori del prodotto immobiliare.”*

*“Le riduzioni dei prezzi degli immobili in Monza e Brianza rispetto ad altre città capoluogo è dovuta alla struttura produttiva industriale che per prima ha subito le negative influenze della situazione internazionale – ha dichiarato **Stefano Stanzani**, responsabile **Ufficio Studi Fimaa Milano** e ricercatore per la **Camera di commercio di Monza e Brianza** - ma proprio per questa reattività sarà in grado di riprendere per prima una dinamica espansiva”*

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

Comune di Monza	Costo medio II semestre 2008 Euro/mq	Variazione % 6 mesi	Variazione % 12 mesi	Variazione % 60 mesi
Appartamenti nel complesso	2.593	-1,8	-3,1	30,3
Appartamenti nuovi	3.323	-0,7	-0,8	37,0
Appartamenti recenti	2.397	-2,4	-4,2	26,2
Appartamenti vecchi	2.059	-2,9	-5,2	25,0
Negozi	2.047	-0,1	-0,3	11,0
Uffici	1.927	-0,1	-0,1	28,7
Capannoni industriali	938	1,4	1,4	10,3

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano

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

Brianza esclusa Monza	Costo medio II semestre 2008 Euro/mq	Variazione % 6 mesi	Variazione % 12 mesi	Variazione % 60 mesi
Appartamenti nel complesso	1.576	-2,1	-1,9	27,4
Appartamenti nuovi	1.994	-0,6	-0,4	24,6
Appartamenti recenti	1.543	-2,3	-2,2	27,8
Appartamenti vecchi	1.190	-4,3	-4,1	31,6
Negozi	1.574	-0,6	-0,5	14,3
Uffici	1.530	-0,8	-0,5	19,1
Capannoni industriali	945	1,4	1,8	22,9

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano

Andamento dei prezzi deflazionati degli appartamenti recenti nei Capoluoghi di provincia delle province lombarde

	Variazione % 2002-2006	Variazione % prevista 2007-2011
VARESE	38,6%	-4,6%
COMO	21,6%	1,7%
LECCO	4,0%	-6,6%
SONDRIO	4,2%	-10,7%
MILANO	15,9%	-9,4%
BERGAMO	12,2%	0,9%
BRESCIA	5,8%	-3,9%
PAVIA	21,6%	1,7%
LODI	5,5%	-0,1%
CREMONA	13,6%	-17,8%
MANTOVA	18,9%	-6,6%
MONZA	43,3%	-14,3%

Fonte: Elaborazioni Ufficio Studi FIMAA Milano su dati FIMAA e Consulente immobiliare

Prezzi, canoni e rendimenti potenziali medi lordi annui di capannoni industriali ben localizzati nei capoluoghi delle province lombarde

COMUNE	PREZZO euro/mq	CANONE	RENDIMENTO
BERGAMO	900	64	7,1%
BRESCIA	900	70	7,8%
COMO	780	67	8,6%
CREMONA	400	35	8,8%
LECCO	850	60	7,1%
LODI	800	56	7,0%
MANTOVA	700	50	7,1%
MILANO	706	55	7,8%
MONZA	938	55	5,9%
PAVIA	700	52	7,4%
SONDRIO	500	34	6,8%
VARESE	950	68	7,2%

Fonte: Elaborazioni Ufficio Studi FIMAA Milano su dati FIMAA