



**CAMERA di
COMMERCIO
MONZA BRIANZA**



**BORSA
IMMOBILIARE
DI
MILANO**

AZIENDA SPECIALE DELLA CAMERA DI COMMERCIO
DI MILANO - ORGANIZZAZIONE DI SERVIZI PER IL MERCATO
IMMOBILIARE

tel. 039/2807511 – 039/2807521

Mercato immobiliare residenziale: in Lombardia tengono i prezzi (-0,1) ma diminuiscono gli scambi (-16,6%)

E UNA FAMIGLIA LOMBARDA CI METTE 8 ANNI E MEZZO PER COMPRARE UNA CASA (SENZA MANGIARE)...

Di più a Sondrio (9,1 anni) e a Milano (9 anni). Di meno a Cremona (5,3 anni). E oggi i capannoni sono un affare: i prezzi di uno spazio industriale in Lombardia sono più bassi del 4,8% rispetto allo scorso anno

*Monza, 28 luglio 2009. I prezzi degli immobili in Lombardia restano alti, e se una famiglia lombarda usasse tutte le sue risorse economiche per acquistare un appartamento medio, ci metterebbe circa otto anni e mezzo. Di più una famiglia di Sondrio che, senza mangiare, impiegherebbe poco più di 9 anni per acquistare un appartamento, quasi come una famiglia di Milano (9 anni). “Solo” 5,3 anni per un nucleo familiare che vive in provincia di Cremona. E la crisi sul mercato immobiliare lombardo si tocca soprattutto nel volume di transazioni, che in un anno è diminuito del 16,6%. Tengono invece mediamente i prezzi, con una contrazione degli immobili residenziali dello 0,1%, registrata tra il primo semestre del 2009 e i primi sei mesi del 2008. E a Brescia, Lecco e Sondrio si registrano variazioni dal segno positivo, rispettivamente +0,7%, +0,1% e +0,9%. I primi segnali della crisi si misurano ora anche nel segmento industriale: in Lombardia in un anno gli scambi si sono ridotti mediamente del 9%. E oggi i prezzi di uno spazio industriale sono più bassi del 4,8% rispetto allo scorso anno. A Monza e Brianza con 935 Euro/mq si registra il prezzo più alto per un capannone industriale ben localizzato, quasi il triplo di Cremona (315 Euro/mq). E proprio a Cremona e a Como si trova il rendimento annuo più elevato: rispettivamente 7,0% e 7,5%. Sono alcuni dei dati che emergono dalla “Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Monza e Brianza”, sul I semestre 2009, 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. “Per tracciare una fotografia corretta del mercato immobiliare di oggi dobbiamo andare a leggere quello che sta sotto la cenere che la crisi ha lasciato- ha dichiarato **Mauro Danielli**, membro di giunta della Camera di commercio di Monza e Brianza e presidente dell’Osservatorio immobiliare e territoriale in Brianza – Della casa non si può fare a meno, e dopo due anni di contrazioni in termini di numero di compravendite è quasi fisiologico attendersi una ripresa del mercato, anche considerando che il costo del denaro è ai minimi storici. E per il prossimo futuro è lecito aspettarsi certamente delle “scosse” di assestamento ma non una riduzione incisiva dei prezzi, soprattutto in una zona come la Brianza, dove gli immobili restano ancora oggi un buon investimento.”*

*“Nonostante la crisi abbia prodotto un rallentamento del mercato industriale lombardo – ha commentato **Stefano Stanzani**, responsabile dell’Ufficio Studi dell’Osservatorio immobiliare e*

territoriale in Brianza della **Camera di commercio di Monza e Brianza** – *investire oggi nei capannoni industriali, specialmente in zone d'eccellenza come la Brianza, resta comunque una scelta corretta. In futuro non mancherà la domanda di spazi industriali, a condizione che il prodotto offerto sappia rispondere alle esigenze in continua evoluzione delle imprese.*”

Le famiglie lombarde per comprare una casa... Se una famiglia lombarda usasse tutte le sue risorse economiche per acquistare un appartamento medio, ci metterebbe circa otto anni e mezzo. Di più una famiglia di Sondrio che, senza mangiare, impiegherebbe poco più di 9 anni per acquistare un appartamento, quasi come una famiglia di Milano (9 anni). “Solo” 5,3 anni per un nucleo familiare che vive in provincia di Cremona. Sotto la media lombarda, la provincia di Monza e Brianza dove una famiglia, senza mangiare, impiegherebbe 6,6 anni per comprare un appartamento.

Il mercato residenziale: le variazioni per capoluogo lombardo La crisi sul mercato immobiliare lombardo si tocca soprattutto nel volume di transazioni, che, per il residenziale, in un anno è diminuito del 16,6%. Solo Milano, Pavia e Sondrio, seppure con una variazione negativa, sono sopra la media lombarda, rispettivamente con -11,30%, -15,30%, -8,20%. Tengono invece mediamente i prezzi, con una contrazione degli immobili residenziali dello 0,1%, registrata tra il primo semestre del 2009 e i primi sei mesi del 2008. E a Brescia, Lecco e Sondrio si registrano variazioni dal segno positivo, rispettivamente +0,7%, +0,1% e +0,9%. E se guardiamo alla variazione dell’Imi, calcolato come il rapporto tra il numero di transazioni eseguite e lo stock abitativo, la performance migliore la ottiene Monza, con una variazione annuale di -0,01%, contro una media lombarda di -0,6%.

Il mercato industriale: valori e variazioni per capoluogo lombardo I primi segnali della crisi si misurano ora anche nel segmento industriale: in Lombardia nel 2008 gli scambi si sono ridotti mediamente del 9%. Restano mercati “vivaci”, vale a dire dove la variazione annua è comunque positiva, quelli di Bergamo +1,5%, Mantova (+3,8) e Sondrio (+12,8%). E oggi i prezzi di uno spazio industriale sono più bassi del 4,8% rispetto allo scorso anno. Variazioni positive si registrano solo a Cremona (+1,2), Mantova (+2,8%), Lecco (+0,5%) e Monza e Brianza (+1,1%). A Monza e Brianza con 935 Euro/mq si registra il prezzo più alto per un capannone industriale ben localizzato, quasi il triplo di Cremona (315 Euro/mq, il prezzo più basso in Lombardia). Seguono Milano con 910 Euro/mq, Brescia, Lecco e Varese tutte con 665 Euro/mq. E a Cremona e a Como si trova il rendimento annuo più elevato: rispettivamente 7,0% e 7,5%. Per affittare un capannone a Monza e a Milano si paga un canone di 57 Euro/mq, a Sondrio e a Cremona ne servono 22.

Anni per comprare un appartamento medio (ca90 mq)

Provincia	anni
Monza e Brianza	6,6
Milano	9,0
Lecco	6,9
Lodi	6,4
Varese	5,9
Mantova	5,9
Como	8,7
Cremona	5,3
Bergamo	8,0
Pavia	7,2
Brescia	8,3
Sondrio	9,1
Lombardia	8,5

Stima Ufficio Studi Camera di commercio di Monza e Brianza su dati FIMAA, Agenzia del Territorio, Centro studi Sintesi per Il Sole 24 ore, Isat

Prezzi medi al I semestre 2009, canoni, rendimenti annui, Numero transazioni, Variazioni annue di capannoni industriali in Lombardia

	Prezzi Euro/mq	Canoni Euro/mq	Rendimenti	Variazione prezzi in un anno (I semestre 2009/I semestre 2008)	Variazioni transazioni (2007/2008)	Numero transazioni 2008	Quota percentuale transazioni eseguite su totale Lombardia
BG	630	41	6,4	-10,10%	1,50%	788,98	18%
BS	665	46	6,9	-5,10%	-10,80%	658,78	15%
CO	567	42	7,5	-6,60%	-10,00%	295,72	7%
CR	315	22	7	1,20%	-5,60%	149,88	3%
LC	665	44	6,7	0,50%	-2,70%	200,76	4%
LO	560	35	6,3	-10,10%	-2,90%	61,44	1%
MN	560	32	5,7	2,80%	3,80%	124,68	3%
MI	910	57	6,3	-2,60%	-12,70%	1168,864	26%
PV	490	33	6,7	-10,10%	-14,70%	205,33	5%
SO	350	22	6,2	-10,10%	12,80%	46,23	1%
VA	665	43	6,5	-10,10%	-14,90%	525,42	12%
MB	935	57	6,1	1,10%	-11,20%	239,41	5%
LOMBARDIA	609	39	6,5	-4,80%	-9,00%	4.465,49	100

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

Mercato residenziale al I semestre 2009, numero transazioni, Indice IMI (rapporto tra numero di transazioni e stock abitativo) e variazioni annue

provincia	var.% NTN 2008/2007	IMI 2008	differenza IMI2008/2007	Prezzi I semestre 2008	Prezzi I semestre 2009	var.% prezzi I semestre 2009/I semestre 2008
Bergamo (BG)	-20,30%	2,70%	-0,76	1766,2	1719,1	-2,7
Brescia (BS)	-19,00%	2,50%	-0,66	1693,8	1706,1	0,7
Como (CO)	-17,90%	2,50%	-0,55	2015,7	1927,0	-4,4
Cremona (CR)	-20,40%	2,50%	-0,7	1171,1	1155,5	-1,3
Lecco (LC)	-20,00%	2,50%	-0,58	1782,7	1784,0	0,1
Lodi (LO)	-27,10%	3,10%	-1,29	1500,1	1472,1	-1,9
Mantova (MN)	-24,30%	2,50%	-0,86	1402,6	1331,5	-5,1
Milano (MI)	-11,30%	3,00%	-0,49	2539	2532	-0,3
Pavia (PV)	-15,30%	3,00%	-0,62	1539,2	1537,1	-0,1
Sondrio (SO)	-8,20%	1,40%	-0,16	1719,0	1734,4	0,9
Varese (VA)	-18,10%	2,70%	-0,65	1350,4	1350,4	0,0
Monza e Brianza (MB)	-18,46%	3,13%	-0,01	1943	1890	-2,7
Totale LOMBARDIA	-16,6%	2,7	-0,6	1972,226	1969,596	-0,1

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano - Camera di commercio di Monza e Brianza su dati Agenzia del Territorio