

Residenziale. Sopra i 3mila euro al mq solo Vimercate e le zone vicine a Villa Reale, negli altri centri valori attorno ai 2mila euro

La locomotiva Milano non traina l'immobiliare a Monza e in Brianza

Evelina Marchesini

Milano, ormai lo dicono tutti, è oggi meglio di Londra e anche di Parigi. La città brilla e anche dal punto di vista immobiliare traina le compravendite e i prezzi, segna i trend e pianta paletti importanti in tutti i settori. Ma mentre città come Parigi e Londra vengono considerate a livello di "città metropolitana", con tutti i sobborghi, le periferie e i Comuni dell'hinterland, questo nella realtà a Milano non accade. Basta guardare al caso della "ricca Brianza", capitanata dall'elegante città di Monza: perché territori tanto ricchi di imprenditoria, di brand esportati in tutto il mondo, di un patrimonio storico e architettonico come quello della cittadina della Corona Ferrea non sono sufficienti a far mantenere al relativo territorio lo stesso passo svelto di Milano?

Invece purtroppo è così: come una sposa d'altri tempi o d'altre religioni, Monza e Brianza restano sempre un (ampio) passo dietro Milano. Con un gap che va aumentando.

Il business e l'immobiliare

La Milano allargata è ormai un modello di internazionalizzazione. Secondo i dati della Camera di commercio di Milano Monza Brianza e

Lodi di Promos Italia (la struttura del sistema camerale a supporto dell'Internazionalizzazione delle imprese), nel primo semestre 2019 l'interscambio commerciale dell'area con l'estero ha superato i 171 miliardi. Nelle province di Milano, Monza Brianza e Lodi ci sono 5.088 imprese a partecipazione estera, con oltre 520mila dipendenti e un fatturato di 24,51 miliardi di euro, circa un terzo del business dei tre territori. Milano, in particolare, attrae un terzo di tutta Italia con 4.579 imprese, il 23% nazionale, 466mila dipendenti, 224 miliardi di fatturato. In sei anni le imprese a partecipazione estera a Milano sono cresciute del 16,4% come numero, del 14,8% come dipendenti e del 6,1% come fatturato.

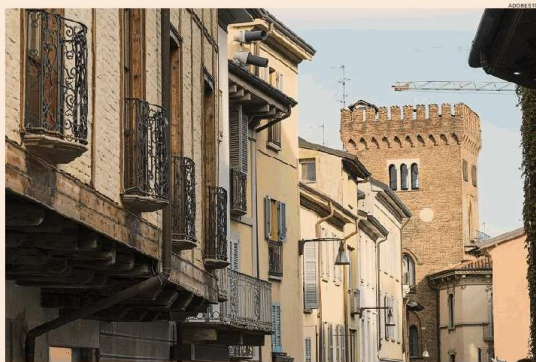
A Monza e Brianza ci sono 469 imprese dall'estero con 51mila dipendenti e 20 miliardi di fatturato. Quello che differenzia le tre aree è la crescita delle imprese a partecipazione estera. Dal 2012 al 2018, quelle di Milano sono cresciute del 16,4% in numero e del 14,8% in dipendenti; a Monza invece la crescita in numero è stata del 7,3% e in dipendenti del 13,8%, mentre a Lodi si è vista una diminuzione sia di imprese sia di dipendenti. Fin qui, dunque, sembra che Monza e Brianza, seppur in tono minore, seguano le orme di Milano.

Il mercato immobiliare di Milano, ormai è noto, è quello che traina l'intera Italia del real estate. Alla fine

del terzo trimestre 2019 le transazioni a Milano sono aumentate dell'11,4% su base annua, contro il 4,6% di Roma. In media, nel Paese, l'aumento è stato del 5,8%. E i prezzi? Secondo Tecnocasa nel primo semestre 2019 i prezzi a Milano sono aumentati del 5,7%, un dato che incorpora tante realtà. Per esempio, la realtà di un centro che cresce costantemente dal 2017 e ha visto un aumento del 10,9% nel primo semestre 2019 (su base annua): la zona di Stazione Centrale, Gioia e Testi ha visto crescere i prezzi del 6,8%, Bovisio Sempione del 6,1%.

Nello stesso periodo invece a Monza e in Brianza viene vissuta come una buona notizia la stabilità, leggas immobiliari, dei prezzi. Perché negli anni scorsi le quotazioni erano scese parecchio e sembrava che dovessero continuare a scendere. Come mai? Una delle ragioni principali, dicono gli operatori, è il molto prodotto nuovo che è finito sul mercato proprio negli anni della crisi e che è costato molta fatica esaurire. Ma ci sono anche altre ragioni. Le compravendite però sono in aumento e questo lascia ben sperare.

Le quotazioni delle aree di super pregio di Milano sono alle stelle, come sempre, superando nel triangolo della moda i 15mila euro al metro. Ma anche togliendo queste "punte" di mercato, vediamo che, secondo i dati Tecnocasa, nel quartiere Isola



mediamente 1.951 euro al mq. Per l'acquisto di appartamenti nuovi si va da un massimo di 3.300 euro al mq di Vimercate centro (+1,7%) a 2.500 euro al mq di Arcore (+1,1%) e a 2.100 euro al mq di Cesano Maderno, mentre Villasanta, la parte brianzola del Parco di Monza, costa mediamente 2.800 euro al metro.

L'onda lunga non arriva

«La caratteristica dell'attuale momento di mercato immobiliare è paragonabile ad un treno in ritardo, tutti lo aspettano, tutti si lamentano e lui arriva in stazione. Le aspettative che porta non accontentano né gli operatori né gli utenti. Inesorabilmente il treno riparte, i prezzi tengono le posizioni e qual che cosa tende a salire nel centro di Milano. Tradizionalmente in provincia si attende l'onda lunga della crescita del mercato milanese ma in questa situazione poco fluida l'onda fatica a crescere e ad arrivare in provincia. Si mantengono le posizioni acquisite nel precedente semestre. Siamo d'accordo. Un'onda lunga che sembra non arrivare mai».

Il nodo metrò

A penalizzare Monza e Brianza c'è sicuramente la questione dei collegamenti con il capoluogo lombardo. I monzesi, tanti anni fa (siamo addirittura alla metà degli anni 60), dissero no alla metropolitana, per non diventare una periferia di Milano. Una decisione che però è diventata, negli anni, un boomerang. In qualsiasi angolo del mondo, se non ci sono investimenti infrastrutturali sui collegamenti alternativi all'auto si resta tagliati fuori. Ora è tutto una corsa al recupero: la metropolitana M5 che collegherà la Brianza con Milano è stata finanziata, oltre un miliardo di euro. E il riaggancio con il capoluogo lombardo porterà nuovi capitali e nuovi prezzi. Tanto più che la qualità della vita di Monza non è in discussione: anche per noi del Sole 24 Ore, la provincia risulta al sesto posto in Italia.

Vimercate e Monza al top

Prezzi in euro al mq di appartamenti nuovi o ristrutturati



Fonte: elab. su dati Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi

Per le case prezzi fermi, ma dopo anni si arresta una discesa che sembra non finire mai

gli immobili signorili nuovi (o ristrutturati) si scambiano a 10mila euro al metro; in zona Pieve siamo a 8.500 euro, in Wagner De Angeli o Porta Romana a 8mila. E così via.

Nella bella ed elegante Monza invece i prezzi medi al mq nel primo semestre 2019 sono pari a 2.826 euro al mq (dati della Camera di commercio di Milano, Monza, Brianza e Lodi) per gli appartamenti

nuovi in categoria A-B, con una variazione del -0,1%. Scendendo nel dettaglio, si va dai 4.700 euro al mq del centro storico al 3.900 euro al mq della zona Parco e Villa Reale, per scendere al 2.150 euro al mq di Rondò dei Pini, escludendo i quartieri milanesi al top.

In Brianza si scende ulteriormente: i prezzi delle case nuove valgono

Monza. Nelle vie del centro prezzi in tenuta

di SERGIO ZUCCHI/REUTERS/ITALIA