

## MAGENTA: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

(sintesi con i punti salienti del mercato locale)

### **VARIAZIONE PERCENTUALE DEI PREZZI: -5,8% nel primo semestre 2016**

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	I sem 2016
-8,2%	-9,9%	+0,6%	-16,2%	-18,2%	-4,2%	-14,2%	-9,2%	-5,8%

Nel primo semestre del 2016 le quotazioni delle abitazioni di Magenta sono diminuite del 5,8% rispetto al semestre precedente. Negli ultimi mesi si registra comunque un aumento del numero delle richieste ed un maggiore interesse verso il mercato residenziale.

#### **DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale**

L'analisi della domanda vede una maggiore concentrazione delle richieste sui trilocali (51,9%), seguita dai 4 locali (30,8%). I potenziali clienti esprimono budget fino a 169 mila € nel 49% dei casi, tra 170 e 249 mila € nel 24% dei casi e per la restante parte il budget supera i 249 mila €.

#### **LOCAZIONI: domanda sostenuta**

L'andamento dei canoni di locazione registra una diminuzione sia sui bilocali (-8,6%) sia sui trilocali (-7,8%). Si registra una domanda sostenuta.

## ITALIA - INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

(sintesi con i punti salienti del mercato nazionale)

### **PREZZI: -0,9% nei primi sei mesi del 2016**

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	I sem 2016
-6,3%	-4,2%	-1,1%	-4,7%	-10,5%	-8,9%	-7,3%	-4,2%	-0,9%

*Variazione percentuale dei prezzi*

Nel primo semestre 2016 le quotazioni delle abitazioni in Italia sono diminuite dello 0,9% nelle grandi città, dell'1,3% nell'hinterland delle grandi città e dell'1,5% nei capoluoghi di provincia. Genova ha evidenziato il ribasso più forte (-5,5%), segue Torino con -1,5%. Milano segna -0,1%; la Capitale, invece, chiude con un calo del -1,0%.

L'analisi per aree geografiche evidenzia una contrazione maggiore per le città del Nord Italia (-1,7%), seguite da quelle del Centro (-1,4%) ed infine il Sud Italia (-1,2%).

#### **DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale**

L'analisi della domanda, nelle grandi città, vede una maggiore concentrazione delle richieste sul trilocale (40,6%), seguita dal quattro locali (23,9%). Rispetto a sei mesi fa aumenta la percentuale di domanda sui trilocali e diminuisce quella sugli altri tagli. Dall'indagine sulla disponibilità di spesa emerge che aumenta la percentuale nelle fasce più basse (fino a 169 mila €); in generale, nelle grandi città, si registra una maggiore concentrazione nella fascia fino a 119 mila €.

#### **TEMPI DI VENDITA: in lieve diminuzione**

A luglio 2016 i tempi di vendita si attestano intorno a 159 gg nelle grandi città, 180 gg nell'hinterland delle grandi città e 170 gg nei capoluoghi di provincia, in diminuzione rispetto ad un anno fa.

### LOCAZIONI: domanda sostenuta, canoni in leggero ribasso

L'andamento dei canoni di locazione, nelle grandi città, registra un aumento dello 0,7% sui monocalci e sui bilocali e dello 0,8% sui trilocali. Diverse città registrano i primi aumenti dei canoni di locazione.

Il contratto più praticato è quello a canone libero, tuttavia aumenta l'interesse per il contratto a canone concordato.

### ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA: il 76,5% degli acquirenti ha comprato l'abitazione principale

L'analisi delle compravendite realizzate attraverso le agenzie affiliate al Gruppo Tecnocasa evidenzia che il 76,5% ha interessato l'abitazione principale, il 16,7% la casa ad uso investimento ed il 6,8% la casa vacanza.

### PREVISIONI

Il 2016 potrebbe concludersi con transazioni in aumento (tra 480 e 500 mila compravendite). Sul versante dei prezzi prevediamo nelle grandi città un ribasso dei valori compreso tra -2% e 0%, mentre nel 2017 i valori potrebbero aumentare.

---

## TESTO INTEGRALE

### MERCATO IMMOBILIARE MAGENTA

A Magenta nella prima parte del 2016 le quotazioni immobiliari hanno evidenziato una contrazione del -5,8% rispetto al semestre precedente. Molti nuovi cantieri realizzati in città hanno contribuito ad aumentare l'offerta immobiliare con conseguente riduzione dei prezzi degli immobili nuovi; di conseguenza anche le soluzioni usate si sono dovute adeguare. La giunta comunale ha appena approvato la variante al pgt che ha apportato una riduzione delle volumetrie. Il calo meno sensibile dei valori si è registrato nelle zone centrali della città. La domanda arriva sia da coloro che sono alla ricerca della prima casa e sia da investitori che cercano piccoli tagli da mettere a reddito, investendo somme inferiori a 100 mila €.

L'area del **Centro storico** si sviluppa intorno a via Roma, arteria principale e commerciale di Magenta; prevalgono le soluzioni di corte tipiche della zona che piacciono per l'assenza delle spese condominiali. Per una soluzione usata ed in buono stato si spendono mediamente intorno a 1100 € al mq. In via Garibaldi, in pieno Centro, continuano i lavori per il recupero di una corte storica.

Le zone centrali di Magenta che si sviluppano intorno a piazza Liberazione, via Garibaldi e via IV Giugno, arterie principali e commerciali della città, presentano case d'epoca, i sopraccitati "cortili", e case indipendenti. Una soluzione in buone condizioni all'interno di un cortile costa 1000 € al mq. Da segnalare la presenza di recenti costruzioni nell'ex area industriale "Laminati" dove si registrano valori intorno a 2000 € al mq.

A ridosso del centro sorge la **zona Stadio**, l'offerta immobiliare è caratterizzata da palazzine con riscaldamento centralizzato e spese condominiali elevate. Il valore di un buon usato oscilla tra 800 e 950 € al mq. Quotazioni ancora in calo in **zona Fiera** ed in **zona Ospedale**. La zona Fiera sorge a sud Ovest della città e si caratterizza per la presenza di case indipendenti e di villette costruite tra gli anni '50 e gli anni '60. Una soluzione indipendente da ristrutturare costa intorno a 200-250 mila

€. Da segnalare che in zona Fiera continuano i lavori per la realizzazione di nuove villette e palazzine il cui valore si attesta su 2000 € al mq, mentre in zona Sud sono stati completati appartamenti in classe energetica A, valutati 1800 € al mq.

Anche l'**area Sud-Est** di Magenta è molto richiesta, si tratta infatti di una zona ben servita, recente (si è sviluppata dagli anni '90 in poi) e caratterizzata dalla presenza di abitazioni dotate di riscaldamento autonomo. In quest'area della città comprare un buon usato con box auto costa circa 1500 € al mq.

La **zona Ospedale**, sorta tra gli anni '70 e gli anni '80, è caratterizzata da condomini con riscaldamento centralizzato: qui un appartamento in buone condizioni si può acquistare con una spesa di 1000 € al mq. Sono in costruzione nuove palazzine, di cui 2 già completate, con appartamenti venduti a partire da 1700 € al mq. La zona Ospedale piace anche agli investitori dal momento che esiste una buona domanda di immobili in affitto da parte di coloro che lavorano presso la struttura ospedaliera.

Nell'**area Nord** si trovano case indipendenti e palazzine popolari degli anni '60 che si vendono attualmente, se in buone condizioni, a 800-900 € al mq.

Molto richiesta l'**area della Stazione**, in particolare da persone che lavorano a Milano. Si tratta di una zona composta da corti e palazzine degli anni '60 e 70 dove è possibile acquistare soluzioni usate ad un prezzo medio di 1150-1200 € al mq.

La **frazione di Pontevecchio** è caratterizzata da un mercato interno, anche grazie alla presenza di servizi come scuole, negozi e banche. Ci sono abitazioni in corte oppure ville singole con quotazioni per l'usato che si attestano su 850 € al mq. Da segnalare che a Pontevecchio sta per partire un cantiere che prevede la realizzazione di nuove ville.

Anche nella **frazione di Pontenuovo** è attivo un cantiere in elevata classe energetica che vede la costruzione di villette e appartamenti: un bilocale con box auto si vende a 93 mila €, mentre per l'acquisto di una villetta bifamiliare la spesa sale a 250 mila €. La zona ha prezzi contenuti a causa del passaggio della strada statale 11 e della Ferrovia.

Attivo il mercato delle locazioni alimentato soprattutto da lavoratori fuori sede, grazie alla presenza dell'ospedale, e da insegnanti. Per un bilocale arredato il canone si attesta tra 450 e 500 € al mese, i trilocali si affittano a 500-550 € al mese. Il contratto più utilizzato è quello a canone libero.

Da segnalare infine che nel comune di **Boffalora**, nelle immediate adiacenze di Magenta, è possibile acquistare in pronta consegna villette in classe energetica B, con riscaldamento a pavimento e finiture di pregio. Il complesso si chiama "Le ville del Ticino" ed i prezzi sono di 205 mila € per una villetta bifamiliare e di 405 mila € per una villa singola.