

MONZA: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

PREZZI: -0,5% nel II sem 2016

| 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|-------|-------|
| -7,7% | -3,6% | -3,1% | -1,8% | -8,2% | -9,3% | -10,8% | -7,2% | -2,3% |

Variazione percentuale dei prezzi.

Nel secondo semestre del 2016 a Monza le quotazioni immobiliari sono diminuite dello 0,5% rispetto al semestre precedente.

Le zone centrali della città hanno visto un mercato dinamico. Le richieste sono in aumento e provengono prevalentemente da coppie e famiglie in cerca della soluzione migliorativa oppure, in parte minore, al primo acquisto. In zona San Fruttuoso e Rondò dei Pini il numero delle richieste di acquisto è in aumento e crescono anche le richieste da parte di investitori. Proseguono i lavori di prolungamento della MM1 fino a Bettola, e prosegue il progetto per la futura realizzazione della MM5 da Bignami che congiungerà Milano a Monza. In zona Rondò dei Pini è stata completata la nuova Cittadella della Finanza. Continua l'espansione dell'area dell'Ospedale di San Gerardo, diventato ormai un vero e proprio polo di ricerca e sede di eccellenze mediche per specifici settori.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda evidenzia una maggiore richiesta di trilocali (56,6%), seguiti dai bilocali (24,8%). I potenziali clienti esprimono un budget inferiore a 119 mila € nel 27,2% dei casi, la fascia di spesa compresa tra 120 e 169 mila € incide per il 24,3% e quella tra 170 e 249 mila € incide per il 24,1%.

LOCAZIONI: domanda sostenuta

L'andamento dei canoni di locazione vede un aumento del 2,3% sui bilocali e del 3,9% sui trilocali.

Per quanto riguarda il mercato degli affitti si registra una buona richiesta da parte di single e coppie e si segnala anche il ritorno di aziende che affittano per i propri dipendenti.

COMPRAVENDITE

Aumenta il numero di compravendite: a Monza nel 2016 sono state acquistate 1.549 unità immobiliari, pari al 16,8% in più rispetto al 2015, mentre la provincia chiude l'anno con 6.955 transazioni, pari al 10,0% in più.

ITALIA - INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

(sintesi con i punti salienti del mercato nazionale)

PREZZI: -1,6% nel 2016

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

Variazione percentuale dei prezzi

I prezzi immobiliari sono in ribasso, il secondo semestre del 2016 vede le abitazioni perdere ancora lo 0,8% nelle grandi città, l'1,9% nei capoluoghi di provincia e l'1,2% nell'hinterland delle grandi città. Piccoli ritocchi verso il basso quindi che stanno traghettando il mercato verso una lieve ripresa dei valori che riteniamo possa già esserci alla fine dell'anno in corso. Alcune grandi città, le cui variazioni percentuali dei prezzi erano già in territorio positivo nel primo semestre del 2016, confermano la tendenza anche per il secondo: Firenze (+1,6%), Bologna (+1,5%) e Verona (+1%). Milano è sostanzialmente stabile (0%). La città dove i prezzi stentano ancora a riprendersi è Genova (-5,5%).

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda vede in testa alle preferenze il trilocale, scelto dal 40,5% dei potenziali acquirenti nelle grandi città. A seguire il quattro locali con il 24,5%. La disponibilità di spesa si concentra nella fascia fino a 250 mila € nelle grandi città ed in quella fino a 120 mila € nelle altre realtà.

TEMPI DI VENDITA: in lieve diminuzione

I tempi di vendita continuano a diminuire: 145 gg nelle grandi città, 171 gg nell'hinterland delle grandi città e 162 gg nei capoluoghi di provincia, con una diminuzione di circa 20 gg rispetto ad un anno fa.

LOCAZIONI: domanda sostenuta, canoni stabili

Sul mercato delle locazioni si registrano canoni sostanzialmente stabili nelle grandi città (+0,1% per i monolocali, +0,5% per i bilocali e +0,4% trilocali). Risultati simili anche negli altri capoluoghi di provincia che segnano stabilità per i canoni dei monolocali, +0,1% per quelli dei bilocali e +0,4% per quelli dei trilocali. Tra le tipologie di contratti di locazione prevale quello a canone libero (55,3%) ma avanza ancora il contratto a canone concordato (27,2% contro il 22,9% del primo semestre).

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA: il 74,7% degli acquirenti ha comprato l'abitazione principale

L'analisi delle compravendite realizzate attraverso le Agenzie Tecnocasa e Tecnorete rileva che il 74,7% degli acquirenti ha comprato la prima casa, il 18,6% lo ha fatto per investimento e il 6,7% ha optato per la casa vacanza. Rispetto al passato è in aumento la componente ad uso investimento.

PREVISIONI

Le compravendite per il 2017 sono attese ancora in aumento (intorno a 600 mila transazioni) e questo trend interesserà tutte le realtà territoriali. Sul versante prezzi ci aspettiamo un leggero aumento (tra 0% e +2%) per il 2017 ma solo per le grandi città, mentre per i capoluoghi di provincia e per l'hinterland delle grandi città occorrerà aspettare il 2018.

MERCATO IMMOBILIARE MONZA

Monza: il mercato lancia segnali positivi. Consolidare per crescere

A Monza nel secondo semestre del 2016 le quotazioni immobiliari sono diminuite mediamente dello 0,5%.

Le **zone centrali** della città hanno visto un mercato dinamico nella seconda parte dell'anno. Le richieste sono in aumento e provengono prevalentemente da coppie e famiglie in cerca della soluzione migliorativa oppure, in parte minore, al primo acquisto. La tipologia più richiesta rimane il trilocale e si segnala una particolare attenzione alle spese condominiali che devono essere contenute. Il Centro storico è sempre in cima alle preferenze dei potenziali acquirenti perché è vicino alla stazione e molto servito, visto che le principali attività commerciali si concentrano su via Vittorio Emanuele II e sulla pedonale via Carlo Alberto. Qui, e su via Italia, le abitazioni storiche completamente ristrutturate raggiungono valori di 4000-4500 € al mq contro una media di 2500-3000 € al mq. Adiacente al centro e molto richiesto dalle famiglie sorge San Biagio, quartiere sviluppatosi a partire dagli anni '80 dove un buon usato oscilla tra 2500 e 3000 € al mq, circa 500 € al mq in più rispetto a San Carlo che offre case di corte, anche d'epoca, ma di stampo meno signorile rispetto al centro. Contesti condominiali degli anni '70-'80 sono presenti a San Giuseppe, i cui prezzi raggiungono al massimo 2000 € al mq per tipologie con ottime rifiniture, mentre la media è 1500-1800 € al mq.

Nella *zona del Parco, che si estende fino al comune di Lissone, si trovano ville molto prestigiose* inserite in contesti verdi, spesso con parchi condominiali annessi, e una soluzione di qualità media degli anni '80 vale circa 2500 € al mq. In questa area della città l'offerta immobiliare è alta e questo sta contribuendo a calmierare i valori immobiliari. Per quanto riguarda il mercato degli affitti si registra una buona richiesta da parte di single e coppie. In canone di locazione di un bilocale in Centro storico si attesta su 600-700 € al mese, mentre nelle altre aree sopraccitate la spesa mensile media oscilla tra 500 e 550 € al mese. Il contratto più utilizzato è il classico a canone libero da 4 anni più 4.

Quotazioni sostanzialmente stabili nell'area Ovest di Monza, **San Fruttuoso e Rondò dei Pini**, nel seconda parte del 2016. Il semestre ha evidenziato un mercato molto vivace, il numero delle richieste di acquisto è in aumento e crescono anche le richieste da parte di investitori. Questi ultimi si focalizzano soprattutto su bilocali da mettere a reddito dal valore compreso tra 60 e 95 mila €, e la ricerca si concentra su tipologie che presentano spese condominiali contenute.

Il mercato delle locazioni è dinamico ed il 2016 registra anche il ritorno di aziende che affittano per i propri dipendenti. Il canone di un bilocale si attesta mediamente tra 400 e 500 € al mese ed i contratti più utilizzati sono quelli a carattere transitorio, anche se in alcune zone risulta conveniente sottoscrivere contratti a canone concordato da 3 anni più 2. Chi acquista l'abitazione principale si orienta invece su tipologie ampie, spesso infatti si tratta di persone che vendono per acquistare abitazioni più spaziose; da segnalare inoltre la presenza di molti acquirenti che rientrano in città dopo aver trascorso gli ultimi anni nell'hinterland di Monza.

Il tunnel sotterraneo di San Fruttuoso, e la relativa passeggiata ciclopedonale hanno reso una strada urbana e unito il territorio, i collegamenti con Milano, il facile accesso a tutte le tangenziali continuano ad attrarre le richieste dei potenziali acquirenti, che apprezzano queste zone per la qualità delle scuole.

San Fruttuoso/Taccona risale agli inizi del Novecento con le antiche Cascine Bovati, oggi corti ristrutturate e ben abitate, degli anni '65-'75 e offre condomini con riscaldamento centralizzato ormai con termo-valvole installate, una soluzione in buono stato costa 2000 € al mq, mentre le nuove costruzioni in classe A si valutano 2600-2700 € al mq. Rondò dei Pini ha un'edilizia variegata, con condomini degli anni '60-'70 e palazzine costruite dal 2000 al 2008: una tipologia usata costa 1700 € al mq, mentre una di nuova realizzazione si valuta al massimo 2000-2200 € al mq. Piace anche il quartiere Triante perché ben servito da mezzi pubblici, scuole e negozi: degli anni '60-'70 si valuta tra 1900-2000 € al mq per l'edilizia civile e 2200-2300 € al mq in contesti prestigiosi, ma le soluzioni nuove in classe energetica A+ possono toccare 3000 € al mq. **Nuovi cantieri residenziali sono in fase di avviamento in zona Triante.**

Proseguono i lavori di prolungamento della MM1 fino a Bettola, e prosegue il progetto e gli incontri con le Amministrazioni Comunali e Regionali per *la futura realizzazione della MM5 da Bignami* che congiungerà Milano a Monza. In zona Rondò dei Pini è stata completata la nuova Cittadella della Finanza, edificio che ospiterà l'Agenzia delle Entrate e le centrali di Carabinieri, Polizia e Guardia di Finanza.

Continua l'espansione dell'area dell'Ospedale di San Gerardo, diventato ormai un vero e proprio polo di ricerca e sede di eccellenze mediche per specifici settori. All'interno della struttura ospedaliera, che ospita anche le facoltà di medicina, sedi di ricerca di alcune associazioni, sono state avviate numerose attività commerciali, mentre nell'area circostante si registra la presenza di sempre più numerose strutture ricettive e B&B.

Si segnala inoltre che è stato appena approvato il Piano Regolatore di Monza, che ha recepito la direttiva europea del "consumo di suolo zero", pertanto dal 2017 tutti i nuovi interventi saranno finalizzati al recupero di vecchie strutture oppure alla loro demolizione e alla ricostruzione nello stesso luogo. L'amministrazione comunale monzese già da qualche anno ha stretto una convenzione con ANCE per sgravi sugli oneri di bonifica delle aree ex commerciali che diventeranno residenziali. L'obiettivo è anche quello di riqualificare il territorio e incentivare le attività culturali che renderanno Monza più attrattiva e più sicura, tutelando e conservando l'identità che da sempre l'ha contraddistinta. Numerose associazioni culturali impegnate sul territorio affrontano temi Sociali per garantire ai Cittadini un controllo sulle attività in atto sulla città e la nascita di nuove. Monza è una città per la famiglia, c'è spazio per i giovani e per chi desidera tranquillità in una cittadina ricca di iniziative per tutte le fasce d'età.

Nell'area sud di Monza, nei quartieri di **San Donato e di San Rocco**, la seconda parte del 2016 ha evidenziato quotazioni ancora in calo. Si registra comunque un mercato vivace alimentato prevalentemente da persone in cerca della prima casa oppure della soluzione migliorativa. La domanda si concentra maggiormente su bilocali e trilocali, preferibilmente in buone condizioni e dotati di spazi esterni come ad esempio balconi e piccoli giardini. Da segnalare un crescente interesse per le tipologie indipendenti e semindipendenti (porzioni di case d'epoca oppure porzioni di case più recenti), perché esenti da spese condominiali e dotate di giardini privati. Si registra anche qualche acquisto per investimento da parte di risparmiatori che investono cifre comprese tra 30 e 50 mila € per comprare bilocali da ristrutturare e poi

affittare. Il canone di locazione di un bilocale si attesta su 400-450 € al mese ed il contratto più utilizzato è quello a canone libero. San Donato e San Rocco sono zone omogenee, sorte negli anni '60-'70 con edilizia popolare. Le abitazioni di ringhiera si valutano intorno agli 800 € al mq, mentre quelle di tipo civile hanno un prezzo compreso tra 1000 e 1100 € al mq. Non ci sono nuovi progetti, ad eccezione della nuova copertura del depuratore, una prima vasca è stata coperta mentre la seconda sarà coperta nei prossimi mesi. Nella zona di San Donato si registra un risveglio da parte dei costruttori che, alla luce dei segnali positivi del mercato, hanno ricominciato a costruire. Si tratta della realizzazione di palazzine in classe energetica A i cui immobili sono proposti in vendita a prezzi tra i 2500-2600 € al mq; considerando il potere di acquisto del cliente della zona le transazioni potranno presumibilmente concludersi con prezzi intorno ai 2300-2400 € al mq.

Nella seconda metà del 2016 la **parte Est** di Monza ha evidenziato prezzi sostanzialmente stabili, con qualche ribasso nelle aree più esterne e sulle tipologie più vetuste. Il mercato è vivace ed è composto soprattutto da coppie e famiglie in cerca dell'abitazione principale. Da segnalare anche qualche acquisto per investimento, si tratta di risparmiatori in cerca di bilocali da mettere a reddito anche grazie alla presenza del Policlinico che alimenta richieste da parte di personale ospedaliero e di famiglie dei degenti. L'investimento medio per un bilocale si attesta intorno ad 80 mila € ed il canone di locazione è di 500 € al mese più le spese. Chi acquista la prima casa si focalizza prevalentemente su trilocali non troppo ampi da poter acquistare con una spesa compresa tra 120 e 130 mila €. Da segnalare inoltre che nell'ultimo semestre si sono registrate compravendite da parte di stranieri, in particolare bengalesi e cingalesi, categoria che ormai da anni era scomparsa dal mercato residenziale.

Cresce l'interesse per il **quartiere Cederna**, che negli ultimi anni ha visto la realizzazione di supermercati, nuove aree verdi, un museo, negozi, una piazza attrezzata per bambini e famiglie, oltre a delle nuove soluzioni commerciali. In questa area di Monza sono state completate 65 unità abitative in classe energetica A e altre 65 sono in fase di realizzazione: i prezzi del nuovo si attestano su 2200 € al mq. Sempre a Cederna è stata completata una nuova palazzina in classe energetica A ed in questo caso si registrano valori di 2500-2600 € al mq. Ultimata infine una nuova palazzina in via Libertà i cui valori si attestano su 2600 € al mq. La zona Libertà è molto apprezzata perché vicina alla tangenziale e comoda per raggiungere il centro della città. L'offerta immobiliare risale agli anni '70-'80 ed è di tipo medio-signorile, con stabili spesso con portineria: l'usato costa 1400-1500 € al mq, mentre il nuovo sale a 2500 € al mq. Da segnalare anche l'area di via Lecco adiacente al parco di Monza, con immobili più prestigiosi degli anni '70, i cui valori sono influenzati positivamente dalla vicinanza del Parco e del centro città, è stata inoltre appena aperta la COOP di via Lecco, supermercato apprezzato dai cittadini: una soluzione usata costa tra 2000 e 2200 € al mq, una di nuova costruzione tra 2600 e 2800 € al mq. Grazie alla vicinanza alla stazione, piace sempre la zona Sobborghi. Questa, insieme a Mentana, è un'area semicentrale che si sviluppa intorno a via Carlo Rota e via Buonarroti, dove la maggior parte delle abitazioni risale agli anni '70, mentre altre sono sorte negli anni '80. Per una soluzione usata si spendono 1600-1700 € al mq, mentre per una di nuova costruzione si registrano valori medi 2500 € al mq. Proprio in zona Sobborghi, e precisamente in via Galilei, saranno realizzati nuovi appartamenti con finiture di pregio ed in classe energetica A+ il cui prezzo si assesta su 2900-3000 € al mq. Sant'Albino è più periferica e meno servita, qui acquistano soprattutto coloro che già vi abitano o che vivono nel comune confinante di Brugherio. La maggior parte delle abitazioni a Cederna sono case di corte, Aler e Gescal costruite a partire dagli anni '60, le cui quotazioni sono di 900-1000 € al mq.

A **Sant'Albino**, inoltre, sorgono abitazioni costruite negli anni '90, in edilizia cooperativa con diritto di superficie o Cimep, che sono state riscattate e si vendono a prezzi medi di 1600 € al mq.

Da segnalare che a Monza è stato da poco approvato il Nuovo Piano Regolatore che prevede il dimezzamento delle aree verdi edificabili in modo tale da incentivare la riqualificazione di aree urbane già esistenti piuttosto che la creazione di nuovi insediamenti residenziali. Monza est negli ultimi 5 anni è stata



riscoperta soprattutto dai Monzesi che ne apprezzano la posizione, i servizi e soprattutto le abitazioni a prezzi abbordabili. Da evidenziare infine la presenza di due stazioni, Monza Centrale e Sobborghi, del Policlinico, del nuovo supermercato Unes e della riqualificazione di alcune aree dismesse in zona Mentana, con la realizzazione di due complessi residenziali.