

LEGNANO: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

(sintesi con i punti salienti del mercato immobiliare locale)

PREZZI: stabilità nel II sem 2016

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
0%	-0,2%	-5,2%	-12,2%	-9,4%	-3,2%	-3,5%	-3,6%	0%

Variazione percentuale dei prezzi.

Nel secondo semestre 2016 le quotazioni delle abitazioni di Legnano sono rimaste stabili.

Grazie a una ritrovata fiducia e alla maggiore propensione delle banche ad erogare mutui, il mercato si sta rivelando dinamico, infatti aumenta sia la domanda sia il numero di compravendite.

DOMANDA E disponibilità DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda vede la maggiore concentrazione del trilocale (44,4%), seguita dal quadrilocale (29%). I potenziali clienti esprimono un budget inferiore a 119 mila € nel 31,1% dei casi; seguono le fasce 170-249 mila € (27,8%) e 120-169 mila € (24,5%).

LOCAZIONI: canoni in aumento

L'andamento dei canoni di locazione vede un aumento dell'1,2% sui bilocali e del 2,1% sui trilocali.

MERCATO IMMOBILIARE LEGNANO

Maggior consapevolezza, giusta valutazione e tassi ai minimi agevolano il mattone

I prezzi a Legnano non hanno subito variazioni nella seconda metà del 2016.

Mercato immobiliare positivo nel **Centro e nelle zone Piscina e San Martino**: i prezzi sono rimasti stabili, le compravendite sono aumentate grazie a una maggiore fiducia e alla maggiore propensione delle banche ad erogare finanziamenti. Gli acquisti provengono da persone in cerca del quadrilocale di tipo migliorativo, possibilmente dotato di doppi servizi, cucina abitabile, sfogo esterno e box doppio. Si nota una certa preferenza per le abitazioni meno recenti, sia per la possibilità di ristrutturarle sfruttando le detrazioni fiscali sia perché hanno generalmente ambienti di dimensioni più ampie rispetto alle nuove costruzioni.

Le aree più ambite sono sempre quelle centrali e zona Piscina. In centro, intorno a corso Magenta e corso Italia, si alternano abitazioni di corte, spesso da ristrutturare e valutate mediamente 800-900 € al mq, e soluzioni degli anni '60-'70 che in buono stato oscillano intorno a 1300 € al mq. Poche le nuove costruzioni, che in queste strade hanno valori medi di 2500-2700 € al mq. Sempre apprezzati gli immobili situati in zona Piscina, area curata e tranquilla e per questo molto apprezzata, dove gli immobili degli anni '70-'80 sono valutati 1300 € al mq. Si tratta di un'area curata e tranquilla, molto apprezzata dai potenziali acquirenti. Infine c'è la zona San Martino, più gradita e richiesta nella sua parte periferica che non in quella più centrale che sorge a ridosso della stazione ferroviaria. Nella prima infatti si trovano abitazioni realizzate dagli anni '90 in poi e le richieste sul nuovo si attestano su 2300 € al mq. Da segnalare anche la zona del Parco, dove ci sono sia soluzioni semindipendenti sia piccoli contesti condominiali della fine degli anni '90: una villetta a schiera costa 230-250 mila €, un appartamento con doppi servizi tra 1700 e 2000 € al mq. *Dinamico il mercato delle locazioni*, alimentato soprattutto dalle giovani coppie alla prima esperienza. La domanda si focalizza sui bilocali arredati, che costano 500-550 € al mese, e il contratto più stipulato è a canone libero.

Mercato dinamico in zona **Legnarello e Frati** nella seconda parte del 2016: i prezzi sono stabili, la domanda è in aumento e c'è più volontà di acquistare casa, grazie anche a una ripresa dell'erogazione dei mutui. Le

compravendite sono quasi sempre di tipo sostitutivo e si concentrano su tipologie recenti, in buono stato e inserite in piccoli contesti condominiali. Il budget per un bilocale oscilla tra 50-55 mila € di un'abitazione degli anni '70 fino a 100-120 mila € per quelle più recenti, mentre per un trilocale si spendono rispettivamente 75-80 mila € e 110-140 mila €. Diverse compravendite hanno avuto per oggetto l'attico, grazie al fatto che spesso hanno una metratura generosa e sono realizzati in classe energetica elevata.

Queste zone sono molto variegata in quanto presentano palazzi degli anni '60, '70 e '80 e case di corte, talvolta più vetuste. Grazie alla sua ottima posizione e alla presenza di tutti i servizi, una delle aree più richieste è Legnarello, che si sviluppa a ridosso del centro di Legnano verso la strada che porta a Rescaldina. Qui ci sono soprattutto stabili degli anni '80, e in parte minore degli anni '70, per un medio usato si spendono circa 1300 € al mq. Le uniche nuove costruzioni provengono da demolizioni di vecchi stabili o ville al cui posto sorgono piccoli complessi condominiali, i cui prezzi oscillano intorno a 2500 € al mq, che stanno avendo un buon riscontro. Al confine con il comune di Castellanza, nei pressi dello svincolo autostradale, si trova zona Frati, dove sono presenti anche immobili di edilizia economica con valori che non raggiungono 1000 € al mq. Mercato simile in zona Canazza e completamente diverso nella zona denominata "oltre Saronnese". Qui, infatti, ci sono abitazioni in villini e diverse nuove costruzioni che hanno aumentato la densità abitativa di questa parte del territorio.

Attivo il mercato delle locazioni, alimentato in particolare da giovani coppie e lavoratori trasfertisti. I canoni sono rimasti sostanzialmente invariati e oscillano tra 350 e 500 € al mese dei bilocali a 450 e 600 € al mese dei trilocali. Nelle zone a ridosso del centro spesso si utilizza il contratto a canone concordato, mentre in quelle più esterne il contratto più usato è quello a canone libero. Quasi sempre si utilizza la cedolare secca. Stabili i prezzi in zona **Oltre Stazione, Oltre Sabotino e piazza del Popolo** nella seconda parte del 2016. La ritrovata fiducia e la maggiore propensione delle banche ad erogare hanno contribuito all'aumento sia della domanda sia del numero di compravendite. Il mercato immobiliare è prettamente locale, la maggior parte della domanda si concentra su trilocali e quadrilocali su cui impiegare 130-180 mila €, mentre chi ha un budget superiore opta spesso per le ville (che possono arrivare a 300 mila €). Le caratteristiche principali ricercate sono il secondo bagno, la cucina abitabile e uno sfogo esterno, elementi tuttavia non sempre facili da trovare.

La zona più richiesta è quella che va dalla Stazione al Sabotino, dove le soluzioni signorili costano fino a 2000 € al mq e quelle di qualità media intorno a 1000-1200 € al mq. Nella zona Oltre Sabotino i valori sono più bassi ma qui ci sono numerose villette a schiera edificate tra gli anni '70 e gli anni '90 e che hanno prezzi medi che vanno da 180 a 250 mila €. Tra le zone più ambite si segnalano Flora e piazza del Popolo. Nella zona oltre-stazione, si trovano anche case e villette realizzate negli anni '60-'80 a prezzi medi di 1600 € al mq; ci sono anche case di corte dei primi anni del 1900, tuttavia meno richieste perché spesso devono essere sottoposte ad interventi di ristrutturazione. Più signorili le abitazioni e le ville singole importanti adiacenti alla piazza del Popolo e che hanno prezzi medi di 2000 € al mq.

Sempre molto attivo il mercato degli affitti, le richieste sono numerose e provengono soprattutto da single, giovani coppie e lavoratori trasfertisti. Si ricercano monolocali e bilocali, che costano rispettivamente 300-350 e 400-450 € al mese; si utilizzano contratti a canone libero oppure transitori di durata massima pari a 18 mesi. I proprietari di casa richiedono spesso di aderire al regime della cedolare secca.

HINTERLAND DI LEGNANO

Arconate, Dairago e Villa Cortese

Mercato immobiliare stabile ad Arconate, Dairago e Villa Cortese nella seconda parte del 2016. Le principali novità rispetto all'anno scorso sono il maggior numero di compravendite effettuate tramite l'ausilio del mutuo e la preferenza verso le soluzioni datate e da ristrutturare, in modo da personalizzarle e sfruttare le

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

detrazioni fiscali. Le giovani coppie hanno un budget medio di 150-160 mila € che hanno usato su trilocali dotati di cucina abitabile, doppi servizi e sfoghi esterni vivibili, mentre le famiglie costituite hanno optato per la casa di sostituzione, tipicamente la villetta di 4 locali con taverna e spazi esterno su cui hanno impiegato 220-230 mila €.

Grazie alla vicinanza a Legnano, **il comune più richiesto è Villa Cortese**, il cui mercato è caratterizzato da un'alta domanda a cui non corrisponde un'altrettanta adeguata offerta. Qui le soluzioni indipendenti con giardino privato si acquistano in buono stato a circa 120 mila €, mentre gli appartamenti hanno prezzi medi di 1000 € al mq. Risalgono agli anni '50-'60 le abitazioni di Dairago, dove le case indipendenti e le villette a schiera hanno prezzi molto simili a quelli di Villa Cortese. Ad Arconate invece ci sono condomini più piccoli e villette da 60-100 mq: alcune sono di pregio e si valutano intorno a 1800 € al mq.

Vivace il mercato delle locazioni soprattutto a Villa Cortese, movimentato da giovani coppie ed in parte minore da lavoratori fuori sede impiegati presso l'Istituto Agrario. Si ricercano appartamenti arredati, i cui canoni mensili vanno da 350 € dei monolocali a 450 € dei bilocali e arrivano a 550 € per i trilocali. Molti contratti sono di natura transitoria della durata di 12 mesi e i proprietari applicano sempre la cedolare secca.

Canegrate

La seconda parte del 2016 ha visto prezzi stabili nelle **zone centrali di Canegrate** e in leggero aumento in quelle periferiche. Il mercato è dinamico, infatti la domanda e le compravendite sono aumentate e le trattative si concludono anche in tre mesi se l'immobile è proposto al giusto prezzo di mercato (a fronte di una media di sei mesi). Molti acquisti provengono da single o separati, che puntano sul bilocale in buone condizioni, qualche compravendita riguarda la casa di sostituzione (tipicamente si passa dal trilocale alla soluzione indipendente), mentre la maggior parte della domanda proviene da giovani coppie alla ricerca del trilocale con cucina abitabile e doppi servizi (o comunque con possibilità di ricavarli).

Una delle aree più apprezzate è "Baggina", vicina alla stazione e ai principali servizi e dove ci sono numerose soluzioni indipendenti. Negli ultimi tempi sta avendo un ottimo riscontro l'area del "Campo Sportivo", zona periferica dove ci sono immobili recenti di fine anni '90 che costano tra 1500 e 1600 € al mq a fronte di una media per l'usato di 1200 € al mq in tutte le aree più decentrate.

La domanda di soluzioni in locazione è molto alta ma l'offerta è esigua, pertanto quando gli appartamenti sono presenti sul mercato si affittano molto velocemente. Le richieste provengono da giovani coppie, separati e da lavoratori trasfertisti, i bilocali costano 400-450 € al mese, i trilocali 500-550 € al mese e il contratto più stipulato è quello a canone libero 4+4 (sempre con cedolare secca) ma si registra la stipula di qualche transitorio.

Castellanza

La seconda metà del 2016 ha visto **un mercato immobiliare dinamico a Castellanza**: i prezzi sono stabili, la domanda è in crescita e si realizza un maggior numero di compravendite, grazie anche alla maggiore facilità di erogazione da parte delle banche. A muoversi sono soprattutto giovani coppie, che ricercano trilocali termoautonomi con doppi servizi e inseriti in piccoli contesti condominiali, elementi che tuttavia non sono facili da trovare. Da segnalare una presenza maggiore degli investitori che, attirati dalle Facoltà di Giurisprudenza, Economia Aziendale e Ingegneria Gestionale, mettono a reddito 70-100 mila € per trilocali da affittare a 300-350 € al mese per inquilino. Il settore delle locazioni è alimentato quasi esclusivamente dagli studenti, infatti la domanda da parte di giovani coppie e famiglie è in calo a causa delle convenienti rate dei mutui.

In generale le zone più apprezzate sono quelle centrali, per la presenza dell'Università e della Stazione: il medio usato risale agli anni '60-'70 e costa circa 900 € al mq, le soluzioni più recenti sono state edificate

negli anni '90 e si valutano circa 1300 € al mq. Non ci sono interventi di nuova costruzione, principalmente perché i costruttori stanno aspettando che la situazione si stabilizzi, pertanto chi ricerca abitazioni nuove si rivolge ai vicini comuni di Marnate e Olgiate Olona.

Cerro Maggiore

A **Cerro Maggiore** il secondo semestre 2016 ha visto prezzi stabili in centro e in leggera diminuzione in periferia. Una delle motivazioni risiede nella maggiore domanda di immobili situati nelle zone centrali, pertanto le aree periferiche stanno incontrando qualche difficoltà. In ogni caso il mercato è dinamico: aumentano, infatti, sia le richieste sia le compravendite e molte di esse avvengono tramite l'ausilio del mutuo. Il mercato residenziale è alimentato da giovani coppie alla prima esperienza fuori casa e da famiglie alla ricerca dell'abitazione sostitutiva: si presta molta attenzione al contesto condominiale, alla classe energetica dell'immobile e all'importo delle spese condominiali. I prezzi più convenienti stanno determinando un netto calo delle richieste dei monolocali, con conseguente aumento della domanda di trilocali e quadrilocali.

Immobili d'epoca sono presenti nel centro di Cerro Maggiore: case di corte dei primi anni del 1900 si acquistano a 900-1200 € al mq, mentre per le tipologie anni '70 i valori si abbassano a 1.100-1300 € al mq (dipende sempre dallo stato dell'immobile e dello stabile in cui si trova). Via Solferino resta sempre una delle zone preferite dai potenziali acquirenti perché si possono trovare sia villette a schiera, bifamiliari e trifamiliari, sia piccoli contesti condominiali composti da 4-5-6 unità abitative. In quest'area per un buon usato si spendono mediamente 1200-1400€ al mq. Quotazioni e mercato simili anche per le traverse di viale Trento Trieste. Mercato a parte quello di Cantalupo, frazione di Cerro Maggiore, molto richiesta e dotata di tutti i principali servizi, che presenta una domanda prevalentemente interna. L'offerta consiste in villette e palazzi di 3 piani degli anni '80, ma anche da nuove iniziative di recente costruzione, dove un buon usato si compravende a 1300-1500 € al mq, il nuovo a 1800-2000 € al mq. Da segnalare la zona al confine tra Cerro Maggiore e San Vittore Olona, dove si sta procedendo all'ultimazione di parte degli 8 palazzine in costruzione: il prezzo di partenza è 1700 € al mq, a fronte di una media di 1800-1950 € al mq, ma in diversi casi il nuovo viene collocato attraverso il "rent to buy" o ricorrendo alla locazione.

Sul mercato delle locazioni si registra una domanda molto elevata alimentata da coloro che non riescono ad accedere a mercato del credito ma anche da single e coppie giovani. Si stipulano soprattutto contratti a canone libero con cedolare secca e i canoni di locazione per un bilocale sono di 400-450 € al mese, per il trilocale si sale a 500-550 € al mese. In forte diminuzione la domanda di monolocali.

Rescaldina

Rescaldina evidenzia un leggero aumento delle quotazioni immobiliari. Il mercato è dinamico, infatti le richieste e le compravendite sono in aumento, soprattutto grazie ai convenienti tassi sui mutui, e le trattative si concludono in 2-3 mesi se l'immobile è proposto al giusto prezzo di mercato e ha le caratteristiche adeguate. Piacciono, infatti, gli appartamenti di tre locali in piccoli contesti condominiali di stampo recente e le villette con ampio spazio esterno; stanno soffrendo un po' i bilocali, meno richiesti perché anche chi è al primo acquisto punta al taglio più comodo.

Le zone più richieste sono sempre il Centro e la Stazione, che divide il paese a metà. Il Centro Storico offre case di corte dei primi anni del 1900 e palazzine degli anni '60-'70, i prezzi vanno da 1400 € al mq per un appartamento recente e in buono stato a 1800 € al mq per le soluzioni più signorili e recenti. A ridosso della Stazione, invece, i prezzi oscillano tra 1600 e 1800 € al mq e l'offerta riguarda soprattutto abitazioni realizzate dopo gli anni '90. Nuove costruzioni sorte in zone periferiche creano un po' meno interesse nella clientela e di conseguenza i prezzi restano più contenuti (intorno a 2000 € al mq) per soluzioni in classe energetica A.

Buona la domanda di immobili in locazione, che si concentra soprattutto su bilocali arredati che costano 400-500 € al mese. Verso la fine del 2016 hanno aperto, presso il centro commerciale Auchan, nuovi negozi tra cui Zodio con conseguente indotto, determinando così la presenza di lavoratori trasferisti. Il contratto maggiormente stipulato è quello a canone libero 4+4 con cedolare secca, ma spesso gli inquilini risolvono il contratto dopo pochi anni o per cambiare appartamento o per acquistare casa.

LEGNANO: MERCATO IMMOBILI PER L'IMPRESA

Nella seconda parte del 2016 il mercato degli immobili per l'impresa di Legnano e dei comuni limitrofi segnala prezzi e canoni di locazione in leggero aumento eccetto che sul settore terziario.

Capannoni

Sul mercato dei **capannoni** si evidenziano prezzi stabili a Legnano e in leggero aumento nelle zone limitrofe, mentre gli affitti fanno segnare un lieve aumento in tutte le realtà. Aumenta la richiesta di locazioni, in questo caso si ricercano soluzioni di 500-1000 mq con carroponete da utilizzare per logistica. Dall'altra parte, si evidenzia un leggero aumento delle compravendite da parte di utilizzatori diretti, prevalentemente piccole e medie imprese artigiane che optano per tipologie di 100-300 mq.

La principale zona industriale si chiama "Grancasa" ed è ubicata nei pressi dello svincolo autostradale di Castellanza: qui le quotazioni si aggirano intorno a 700-800 € al mq mentre i canoni oscillano da 30 a 38 € al mq annuo; i capannoni più recenti risalgono agli anni Duemila e vengono proposti a 1200 € al mq, al momento distanti dalla capacità di spesa dei potenziali acquirenti. "Grancasa" sta per ampliarsi con un nuovo intervento di 13.000 mq suddivisi in tre blocchi, in cui i capannoni dovrebbero costare circa 800 € al mq ed essere affittati a 38-40 € al mq annuo.

Negozi

Il mercato dei **negozi** vede prezzi e canoni stabili a Legnano e in lieve diminuzione a Rescaldina. La domanda si concentra prevalentemente sulla locazione e riguarda negozi di 100-300 mq ubicati su vie di passaggio per avviare attività di somministrazione.

Le strade maggiormente apprezzate del centro di Legnano sono corso Magenta, corso Sempione e corso Garibaldi dove si insediano prevalentemente centri estetici ed attività di somministrazione: nel tratto a scorrimento automobilistico si registrano prezzi di 1600-1700 € al mq e canoni di locazione di 150-160 € al mq annuo, mentre nel tratto pedonale i valori salgono a 2000 € al mq e 250-350 € al mq annuo. Sulla via Saronnese si insediano soprattutto attività di somministrazione e si cercano metrature ampie (300-500 mq); i prezzi sono di 1300-1400 € al mq e i canoni di locazione si aggirano intorno a 90 € al mq annuo. Sulle vie interne c'è una buona domanda si insediano attività che non necessitano di passaggio (agenzie assicurative, servizi) e gli affitti sono di circa 130 € al mq annuo. Da segnalare una discreta domanda per le strade principali di Castellanza (corso Matteotti, viale Lombardia), dove i prezzi vanno da 1000 a 1200 € al mq e gli affitti oscillano intorno a 100 € al mq annuo.

Uffici

Sul segmento degli **uffici** i prezzi sono in leggero ribasso e i canoni in lieve rialzo. La domanda di soluzioni terziarie si concentra su tipologie modulabili di 100-200 mq e piacciono le zone centrali per gli scopi di

rappresentanza. Il comune più attivo è Legnano, specialmente nei palazzi residenziali del Centro e nelle palazzine terziarie posizionate lungo la Saronnese: i canoni sono rispettivamente di 300-350 € al mq annuo e di 80 € al mq annuo, i prezzi sono intorno a 1000 € al mq.