

LEGNANO: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

Quotazioni stabili nel II sem 2018

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
0%	-0,2%	-5,2%	-12,2%	-9,4%	-3,2%	-3,5%	-3,6%	0%	0,5%	-3,0%

Variazione percentuale dei prezzi

In **Centro** e nelle zone **Piscina** e **San Martino** il mercato è vivace e la richiesta proviene soprattutto da famiglie spesso in cerca della soluzione migliorativa.

Quotazioni stabili in zona **Legnarello** e **Frafi** nella seconda parte del 2018. In questa area della città le compravendite sono quasi sempre di tipo sostitutivo.

In zona **Oltre Stazione**, **Oltre Sabotino** e **Piazza del Popolo** il mercato è attivo ed è alimentato soprattutto da persone in cerca della prima casa oppure della soluzione migliorativa. Il trilocale è la tipologia più richiesta ma si registra un aumento della domanda di quattro locali e di villette.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

A Legnano la tipologia più richiesta è il trilocale con il 51,7% delle preferenze, piacciono anche i bilocali che raccolgono il 28,7% delle preferenze.

La disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti si concentra nella fascia più bassa, quella che arriva a 119 mila €, a seguire percentuali via via più basse all'aumentare della disponibilità di spesa.

Anche per quanto riguarda l'offerta la tipologia più presente sul mercato è il trilocale (43,1%) ed anche in questo caso seguono i bilocali (33,8%).

LOCAZIONI: canoni in aumento

L'andamento dei canoni di locazione vede un aumento del +1,8% sui bilocali e del +2,7% sui trilocali.

LEGNANO: AFFITTARE L'IMMOBILE RENDE; E' IL MOMENTO GIUSTO PER INVESTIRE

Quotazioni stabili a Legnano nel secondo semestre del 2018.

In Centro e nelle zone Piscina e San Martino il mercato è vivace e la richiesta proviene soprattutto da famiglie spesso in cerca della soluzione migliorativa. La tipologia maggiormente apprezzata è il trilocale ampio, sopra i 100 mq, con doppi servizi. Da segnalare anche qualche acquisto per investimento, in questo caso la tipologia più ricercata è il bilocale a patto che il costo non superi 60-70 mila €. Sempre molto apprezzate la zona centrale e quella della Piscina. In centro, intorno a corso Magenta e corso Italia, si alternano abitazioni di corte, spesso da ristrutturare e valutate mediamente 1000 € al mq, e soluzioni degli anni '60-'70 che in buono stato oscillano intorno a 1300 € al mq. Zona Piscina è un'area curata e tranquilla dove gli immobili degli anni '70-'80 sono valutati tra 1200 e 1400 € al mq. Zona San Martino è più richiesta nella sua parte periferica perché quella più centrale sorge a ridosso della stazione ferroviaria. In questa area di Legnano i valori dell'usato sono compresi mediamente tra 1300 e 1600 € 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 tra 190 e 240 mila €, mentre un appartamento con doppi servizi vale tra 1400 e 1600 € al mq. Da segnalare che in zona San Martino è all'opera un nuovo cantiere per la realizzazione di appartamenti in palazzine. Si costruisce anche in zona Piscine, in questo caso si tratta di appartamenti in classe energetica A4+, alcuni già completati ed altri ancora da realizzare. Da segnalare infine che in Centro è stata ampliata la zona ZTL ed è prevista la riqualificazione della pavimentazione. Per quanto riguarda il mercato delle locazioni si registra una forte richiesta, in particolare da parte di giovani coppie. Il canone di un bilocale, se ben arredato, si attesta tra 500 e 550 € al mese.

Quotazioni stabili in zona Legnarello e Frati nella seconda parte del 2018. In questa area della città le compravendite sono quasi sempre di tipo sostitutivo, le richieste infatti provengono principalmente da famiglie con figli in cerca di abitazioni ampie, tra 120 e 150 mq, e dotate di spazi esterni come terrazzi e giardini, il tutto con l'obiettivo di massimizzare la qualità di vita dell'intero nucleo familiare. Sempre più apprezzate le tipologie di nuova costruzione, realizzate in classe energetica elevata e dotate di domotica. Molto importante anche il contesto abitativo, piacciono infatti le aree residenziali, verdi e tranquille. Da segnalare anche qualche acquisto per investimento, si tratta in genere di risparmiatori che decidono di comprare bilocali e trilocali da mettere a reddito. In questo caso la disponibilità media oscilla tra 50 ed 80 mila € per i bilocali e tra 100 e 150 mila € per i trilocali. Si registra inoltre l'avviamento di attività di B&B ed affittacamere, si tratta di un fenomeno presente da poco tempo che si sta sviluppando soprattutto grazie agli affitti via web. La sua ottima posizione e la presenza di tutti i servizi, rende Legnarello una delle aree più richieste. Il quartiere 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, con valori che per un medio usato si attestano a 1300 € al mq. Le 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 e 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. Vivace il mercato delle locazioni, alimentato sia da giovani coppie sia da lavoratori trasfertisti: il canone di un bilocale si attesta mediamente su 500 € al mese, quello di un trilocale varia tra 550 e 700 € al mese. Particolarmente apprezzate le tipologie ben arredate e dotate di riscaldamento autonomo, gli inquilini infatti prestano molta attenzione al contenimento delle spese condominiali.

In zona Oltre Stazione, Oltre Sabotino e Piazza del Popolo il mercato è attivo ed è alimentato soprattutto da persone in cerca della prima casa oppure della soluzione migliorativa. Il trilocale è la tipologia più richiesta ma si registra un aumento della domanda di quattro locali e di villette. Da segnalare anche qualche acquisto per investimento, in questo caso le richieste si focalizzano su bilocali dal valore contenuto e generalmente compreso tra 40 e 60 mila €. Si tratta spesso di tipologie economiche da affittare a canoni che non superano i 350-380 € al mese. In generale l'area 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 aree più ambite da segnalare 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. Da segnalare che in zona San Paolo sono in fase di realizzazione nuove villette singole e bifamiliari, con valori compresi tra 370 e 400 mila €. L'area di San Paolo è in fase di sviluppo, sono attivi infatti altri cantieri per la costruzione di nuove palazzine, in questo caso i prezzi del nuovo oscillano tra 1800 e 2500 € al mq. Sempre vivace il mercato degli affitti, movimentato soprattutto da single e giovani coppie: il canone di un bilocale nei pressi della stazione è di 450 € al mese, mentre per i trilocali la spesa sale a 550 € al mese. Il contratto più utilizzato è quello a canone libero da 4 anni più 4.

HINTERLAND DI LEGNANO

Castellanza

La seconda metà del 2018 ha visto **un mercato immobiliare abbastanza stabile a Castellanza**: i prezzi sono stabili, la domanda è in crescita e si realizza un maggior numero di compravendite, grazie anche alla consapevolezza che i prezzi richiesti sono contenuti rispetto a qualche anno fa. 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 60-90 mila € per due e tre locali da affittare a 300-350 € al mese per inquilino. Il settore delle locazioni è gran parte alimentato da studenti.**

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 750 € al mq, dove spesso vengono riqualificati con lavori interni di ristrutturazione usufruendo anche di incentivi fiscali; mentre 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 forti segnali di ripresa del mercato, pertanto chi ricerca abitazioni nuove si rivolge ai comuni limitrofi.

Canegrate

La seconda parte del 2018 ha visto prezzi stabili nelle varie zone di Canegrate. Il mercato è dinamico, infatti la domanda e le compravendite sono aumentate e le trattative si concludono in tempi relativamente brevi (3-4 mesi) se l'immobile è proposto al giusto prezzo. Rispetto agli anni precedenti il bilocale è la tipologia che soffre maggiormente l'attuale mercato in questo territorio, mentre si registra un incremento nelle compravendite di appartamenti di tre locali dovuti al ribasso dei prezzi e ad una maggiore facilità ad accedere al mutuo; rimane interessante la soluzione indipendente in buone condizioni o quella da sistemare, grazie al recupero fiscale decennale sulle ristrutturazioni. Le zone più apprezzate sono quella del centro (che sfrutta la vicinanza alla stazione) e quella della "Baggina" (prettamente residenziale e vicina alle scuole) dove vi sono numerose soluzioni indipendenti. La domanda per quanto riguarda gli immobili in locazione è molto alta ma l'offerta è esigua, pertanto quando gli appartamenti vengono proposti sul mercato si affittano rapidamente. Le richieste provengono da giovani coppie, separati e da lavoratori trasfertisti per quanto riguarda i bilocali, che devono essere necessariamente arredati, i canoni possono variare tra 400 e 450 € al mese; invece per i tre locali i canoni variano tra 500 e 550 € al mese. Il contratto più stipulato è quello a canone libero, vale a dire il 4 anni con possibilità di rinnovo per un pari periodo. Da notare che la tipologia contrattuale più in uso è quella con cedolare secca.

Cerro Maggiore

A Cerro Maggiore 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 possono acquistare appartamenti di nuova 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

Il mercato immobiliare di Rescaldina risulta dinamico e sia le richieste sia le compravendite sono in aumento, soprattutto grazie ai convenienti tassi d'interesse dei mutui.

Le trattative si concludono in 2-3 mesi se l'immobile è proposto al giusto prezzo di mercato e ha le caratteristiche adeguate; le tipologie più apprezzate sono gli appartamenti di tre locali in piccoli contesti condominiali di stampo recente e le villette con ampio spazio esterno. Rispetto a gli anni passati sono aumentate le richieste per gli appartamenti di 2 locali soprattutto quelli in contesti recenti.

Le zone più richieste sono sempre il Centro e la Stazione. 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. Le nuove costruzioni creano maggiore interesse nelle zone centrali del paese mentre quelle sorte in zone periferiche ne creano un po' meno e di conseguenza i prezzi restano più contenuti (intorno a 2000 € al mq) per soluzioni in classe energetica A.

Alta la domanda di immobili in locazione che si concentra soprattutto su bilocali arredati che costano 400-500 € al mese; 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.

Arconate, Dairago e Villa Cortese

Mercato immobiliare stabile ad Arconate, Dairago e Villa Cortese nella seconda parte del 2018. 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 detrazioni fiscali. Le giovani coppie hanno un budget medio di 130-150 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 180-230 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 180 mila €, mentre gli appartamenti hanno prezzi medi di 1000 € al mq. Risalgono agli anni '90-'2000 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 80-120 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.