

MONZA: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

Nella seconda parte del 2018 i valori degli immobili a Monza sono in aumento dello 0,3%. Sono stabili i valori immobiliari nel centro di Monza. La domanda è vivace perché la zona è servita e vicina alla stazione e questo la rende appetibile per chi si sposta sul territorio. Il mercato è costituito da famiglie alla ricerca della casa migliorativa e da giovani coppie al primo acquisto. Lieve incremento dei valori per i quartieri di San Rocco e San Donato dove il mercato si sta dimostrando vivace, alimentato da persone in cerca della prima casa e da investitori. Nei quartieri di Sobboghi, Cederna e Libertà i prezzi sono stabili, in ribasso invece nel quartiere di S. Albino in seguito alla chiusura di diverse attività commerciali. Il mercato immobiliare della zona di S. Fruttuoso registra stabilità di valori. I tempi di vendita per gli immobili immessi sul mercato al valore corretto si sono abbreviati. Allo stesso tempo però si registra ancora un'abbondante offerta immobiliare a cui si aggiunge la ripartenza di alcuni cantieri nel quartiere Triante. L'interesse degli investitori è in aumento anche alla luce della futura metropolitana che arriverà a Monza in seguito ai lavori del prolungamento della linea lilla.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

A Monza la tipologia maggiormente richiesta è il trilocale (56,2%), la domanda incontra l'offerta che vede la presenza sul mercato di trilocali (37,5%). La disponibilità di spesa concentra il 32,3% delle richieste nella fascia compresa tra 120 e 169 mila €

LOCAZIONI: canoni in lieve aumento

L'andamento dei canoni di locazione vede un aumento del +1,4% sui bilocali e dello +0,8% sui trilocali.

MONZA: IL RILANCIO DEL MERCATO PASSA ATTRAVERSO LA RIGENERAZIONE URBANA

Nella seconda parte del 2018 i valori degli immobili a Monza sono in aumento dello 0,3%.

Sono stabili i valori immobiliari nel centro di Monza. La domanda è vivace perché la zona è servita e vicina alla stazione e questo la rende appetibile per chi si sposta sul territorio. È un mercato costituito da famiglie alla ricerca della casa migliorativa e da giovani coppie (del posto e dei comuni limitrofi) al primo acquisto. L'offerta inizia a diminuire e questo ha portato ad una ***contrazione dei tempi di vendita*** intorno a due mesi. L'attenzione degli acquirenti è sempre rivolta al buon rapporto prezzo/qualità e allo stato del condominio oltre che alle spese condominiali e alla presenza di eventuali condomini morosi. La tipologia più richiesta è il trilocale. Le strade più importanti del centro sono via Vittorio Emanuele II e la 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. ***Il centro di Monza attira anche gli investitori che si indirizzano su bilocali da mettere a reddito su cui investire 80-110 mila €.*** Nella zona di San Biagio, sviluppatasi a partire dagli anni '80 un buon usato oscilla tra 2500 e 3000 € al mq. Attiguo sorge il quartiere San Carlo che offre case di corte, anche d'epoca, ma di stampo meno signorile rispetto al centro. Non lontano sorge il quartiere di San Giuseppe con appartamenti degli anni '70-'80 i cui prezzi toccano punte di 2000 € al mq contro una media di 1500-1800 € al mq. Bassa offerta immobiliare invece per la zona del Parco, che si estende fino al comune di Lissone, e dove 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 decisa ripresa il mercato delle locazioni, anche sul segmento signorile (ville singole ed attici), grazie alle aziende che hanno ripreso a stipulare contratti per i loro dipendenti e dirigenti. Per un bilocale in Centro storico si attesta su 600-800 € al mese, per un trilocale 800 – 1200 € al mese mentre nelle

altre aree sopracitate la spesa mensile media oscilla tra 500 e 550 € al mese. Il contratto più utilizzato è il classico a canone libero. Nelle zone centrali si segnala anche una buona domanda di appartamenti grandi in locazione, anche di pregio ***Lieve incremento dei valori per i quartieri di San Rocco e San Donato dove il mercato si sta dimostrando vivace, alimentato prevalentemente da persone in cerca della prima casa e da investitori che impiegano capitali di piccolo importo (50-60 mila €) per acquistare monolocali e bilocali da affittare a 400-500 € al mese.*** da parte di professionisti trasferiti per lavoro in città.

Il contratto più utilizzato è quello a canone libero. Chi cerca la prima casa si orienta su trilocali possibilmente con riscaldamento autonomo al fine di ridurre le spese condominiali.

A San Donato ci sono nuove costruzioni in fase di smaltimento. Per il nuovo si spende mediamente 2200 € al mq.

San Donato e San Rocco hanno un'offerta immobiliare abbastanza simile, sviluppatasi negli anni '60-'70, con immobili in edilizia di tipo civile. A San Donato acquistano prevalentemente persone del posto o dei quartieri limitrofi. Le abitazioni di ringhiera si valutano sotto i 900 € al mq e quelli di tipo civile 1000-1200 € al mq. A San Rocco non ci sono aree edificabili.

Nei quartieri di Sobborghi, Cederna e Libertà i prezzi sono stabili, in ribasso invece nel quartiere di S. Albino dal momento che sono state chiuse diverse attività commerciali. I prezzi immobiliari accessibili stanno consentendo l'acquisto a coloro che hanno budget contenuti. Per un bilocale si investono mediamente 50 mila €. Da segnalare, in generale in queste zone, il ritorno degli investitori che acquistano piccoli tagli da mettere a reddito e che si indirizzano soprattutto nella zona di Sobborghi perché vicina al Policlinico e alla Stazione Ferroviaria. Qui una soluzione usata costa 1600-1700 € al mq, mentre una di nuova costruzione è acquistabile a valori medi di 2500 € al mq. Acquistano piccoli tagli da 50-60 mila €, affittati a 450- 500 € al mese. Infatti in città si registra sempre una buona domanda di immobili in affitto da parte di lavoratori fuori sede o giovani coppie. ***A Sobborghi, Cederna e Libertà sono in costruzione appartamenti che si vendono a 2500-3000 € al mq.*** Chi cerca la prima casa si focalizza prevalentemente su trilocali non troppo ampi da poter acquistare con una spesa compresa tra 120 e 130 mila €. In zona Cederna i valori immobiliari si aggirano intorno a 1200 € al mq dal momento che la maggioranza delle case sono case di corte Aler o Gescal. ***Piace anche la zona Libertà, 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 dotati di portineria: l'usato costa 1400-1500 € al mq.

Il mercato immobiliare della zona di S. Fruttuoso registra stabilità di valori. I tempi di vendita per gli immobili immessi sul mercato al valore corretto si sono abbreviati. Allo stesso tempo però si registra ancora un'abbondante offerta immobiliare a cui si aggiunge la ripartenza di alcuni cantieri nel quartiere Triante nonostante i costruttori realizzino piani di sviluppo più "prudenti". I potenziali acquirenti dimostrano interesse sia per le nuove costruzioni sia per quelle usate e sono molto attenti alle spese condominiali così come ai futuri lavori di ristrutturazione sullo stabile. Le banche, seppur propense ad erogare, mostrano atteggiamenti ancora prudenti e valutano con molta attenzione la capacità reddituale del potenziale acquirente. Gli investitori, già da alcuni semestri interessati al mercato della zona, acquistano immobili da mettere a reddito visto l'ottima domanda locativa esistente nella zona. Infatti, quest'ultima è elevata sia per appartamenti sia per immobili più importanti e soluzioni indipendenti ricercati soprattutto dalle aziende per i propri dirigenti. ***L'interesse degli investitori è in aumento anche alla luce della futura metropolitana che arriverà a Monza in seguito ai lavori del prolungamento della linea lilla.*** Generalmente investono cifre di 100 mila € per acquistare bilocali che poi ristrutturano ed arredano. Questo perché si segnala una domanda di locazione abitativa di qualità, con inquilini sempre più attenti all'immobile. Il canone di un bilocale si attesta mediamente tra 400 e 500 € al mese ed i contratti più utilizzati sono quelli a

carattere transitorio. I quartieri di San Fruttuoso e Rondò dei Pini presenta soprattutto condomini e soluzioni indipendenti degli anni '60-'70.

A Rondò dei Pini ci sono anche soluzioni più recenti, sorte dopo il 2000: una tipologia usata costa 1700 € al mq, mentre una di nuova realizzazione si valuta al massimo 2000-2200 € al mq. ***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 che è stata inaugurata ad aprile.***

Richieste anche per il quartiere Triante, ben servito da mezzi pubblici, scuole e negozi: risalente agli anni '60-'70 si valuta tra 1900-2000 € al mq per l'edilizia civile e 2200-2300 € al mq in contesti prestigiosi. Le soluzioni nuove in classe energetica A+ possono toccare punte di 3000 € al mq. La città di Monza ha deciso di puntare sul mercato immobiliare e sul potenziamento dei mezzi pubblici, sapendo che questo è un aspetto importante per attrarre acquirenti provenienti da altre zone della città e dai paesi limitrofi, che negli ultimi tempi stanno acquistando a Monza. Il comune ha approvato la variante al Piano Regolatore per cui entro il 2019 sarà completata la MM1 a Bettola ed è stato approvato il progetto per la futura realizzazione della MM5 da Bignami che congiungerà Milano a Monza. Con questa prospettiva sempre più potenziali acquirenti si stanno interessando a Monza e si sta incentivando la riqualificazione di ex aree dismesse, puntando quindi sulla riqualificazione del territorio azzerando il consumo di suolo. L'amministrazione comunale monzese prevede già da alcuni anni sgravi sugli oneri di bonifica delle aree ex commerciali che diventeranno residenziali.

Si prevede inoltre la nascita di un quartiere GREEN a San Fruttuoso e c'è attesa anche per la nascita di "Milanord 2" che dovrebbe aprire a Cinisello Balsamo.