

MAGENTA: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

VARIAZIONE PERCENTUALE DEI PREZZI: -0,9% nel secondo semestre 2017

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
-8,2%	-9,9%	+0,6%	-16,2%	-18,2%	-4,2%	-14,2%	-9,2%	-8,7%	+3,0%

Nel secondo 2017 le quotazioni delle abitazioni di Magenta sono diminuite dello 0,9% rispetto al semestre precedente. Si segnala interesse per le nuove costruzioni, sorte a partire dal 2012 e presenti, in particolare, nella zona Ospedale e nella zona Sud della cittadina. In generale c'è interesse per l'acquisto di appartamenti in piccoli contesti condominiali e per le ville.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda vede una maggiore concentrazione delle richieste sui trilocali (63,6%). Cercano sia acquirenti di prima casa sia investitori interessati a piccoli tagli da mettere a reddito. I potenziali clienti esprimono budget fino a 119 mila € nel 48,5% dei casi.

LOCAZIONI: domanda sostenuta

Stabili rispetto al primo semestre 2017 i canoni di locazione: bilocali 475 € al mese, trilocali 515 € al mese. Si registra una buona domanda sostenuta soprattutto da lavoratori fuori sede. Il 42,1% di chi cerca in affitto risiede a Magenta, mentre il 31,6% arriva dai comuni limitrofi. Si cercano per lo più soluzioni fino a 55 mq.

TESTO INTEGRALE

MERCATO IMMOBILIARE MAGENTA

Si ritorna ad investire e a comprare il nuovo

Nella seconda parte del 2017 le quotazioni immobiliari di Magenta sono in leggero ribasso. Una migliore performance si è registrata nelle zone centrali della città. La domanda arriva sia da chi cerca la prima casa sia da investitori interessati a piccoli tagli da mettere a reddito, investendo somme inferiori a 100 mila €. Chi cerca la prima casa si orienta su trilocali, tuttavia si registrano anche richieste di soluzioni indipendenti e di ville di cui c'è poca offerta in città. Si segnala interesse per le nuove costruzioni, sorte a partire dal 2012 e presenti, in particolare, nella zona Ospedale e nella zona Sud della cittadina. In generale c'è interesse per l'acquisto di appartamenti in piccoli contesti condominiali e per le ville ma la domanda non trova riscontro nell'offerta sul mercato.

L'area del **Centro storico** si sviluppa da piazza Kennedy fino a via Milano lungo la direttrice est – ovest e da via Garibaldi alla stazione lungo la direttrice nord – sud. In questa zona si trovano abitazioni in corti, ville, case d'epoca e palazzine sorte fin dagli anni '60. Un trilocale degli anni '70 allo stato originale viene venduto intorno a 80 mila €, mentre un bilocale ristrutturato in corte può essere valutato 65 mila €.

Nelle preferenze dei potenziali acquirenti ci sono anche le abitazioni situate **nella zona Sud** che si è sviluppata dopo gli anni '90, perchè dotata di servizi, aree verdi e immobili di più recente costruzione. In questo caso per un trilocale usato (degli anni 90) partiamo da un minimo di 130 - 140 mila per raggiungere i 200 mila nel caso di appartamenti nuovi. Negli ultimi tempi si nota un ritorno, seppur contenuto, degli investitori che puntano soprattutto alla **zona Ospedale** sorta tra gli anni '70 e gli anni '80 e caratterizzata da condomini con riscaldamento centralizzato. Qui si registra una buona domanda di immobili in affitto da parte di residenti fuori sede che lavorano presso la struttura. Molto richiesta l'**area della Stazione**, in

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

particolare dalle persone che lavorano fuori Magenta. Stabili i valori immobiliari nella zona della **Fiera**: posizionata a sud ovest della città, con un'offerta immobiliare incentrata soprattutto sulle soluzioni indipendenti e sulle villette costruite tra gli anni '50 e gli anni '60. Una tipologia indipendente da ristrutturare costa intorno a 200 mila euro.

Nella zona **Nord** si trovano case indipendenti e palazzine sorte per lo più intorno agli anni 70.

La **frazione di Pontevecchio** è caratterizzata da un mercato interno, anche grazie alla presenza di servizi (scuole, negozi e banche). La domanda è elevata e non sempre viene soddisfatta. Ci sono abitazioni in corte oppure ville singole.

Nella **frazione di Pontenuovo** i prezzi sono più contenuti per la presenza della strada statale 11 e della Ferrovia. Un bilocale nuovo con box auto si vende a 93 mila €, mentre per l'acquisto di una villetta bifamiliare nuova la spesa sale a 250 mila €.

Attivo il mercato delle locazioni alimentato soprattutto da lavoratori fuori sede, grazie alla presenza dell'ospedale degli istituti di scuola superiore. 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.

Ci sono sei cantieri attivi in città e altri tre dovrebbero partire nel corso dell'anno. La recente approvazione dei finanziamenti per il proseguimento verso il pavese della strada Boffalora-Malpensa sta suscitando interesse tra gli investitori immobiliari.

IMMOBILI PER L'IMPRESA

Nella seconda parte del 2017 nel Magentino mercato dinamico

CAPANNONI E LABORATORI

Nel secondo semestre 2017 si segnala un ritorno di interesse all'acquisto dei capannoni, in particolare su tagli compresi tra 1000 e 2000 mq. Si muovono prevalentemente utilizzatori operanti nel settore della produzione chimica, meccanico e nel settore dei trasporti. Nella maggior parte dei casi si tratta di aziende fornitrici di multinazionali legate a queste ultime da contratti pluriennali, oppure di aziende che realizzano produzioni certificate nel settore del packaging e della meccanica manutentiva. Quasi sempre i clienti ricorrono al leasing.

Si avverte comunque una discreta concorrenza da parte di capannoni venduti all'asta a prezzi più bassi rispetto a quelli di mercato. Si registrano prezzi medi di 600-700 € al mq per soluzioni in buono stato e pronte all'uso, altrimenti si scende a 450 € al mq.

I canoni di locazione si aggirano intorno a 40-45 € al mq annuo, con punte minime di 20-30 € al mq annuo per immobili in cattivo stato di manutenzione. Oltre allo stato dell'immobile si guardano la location, la presenza di comode aree di carico e scarico e di altezze che devono essere almeno di sette metri. Sono richieste in modo particolare le soluzioni ubicate sulla strada statale Malpensa – Boffalora e sulle uscite per la A4. Attese per il mercato dei capannoni di questa zona sono legate agli interventi dell'ex area Expo con l'insediamento in particolare dello "Human Technopole" e del prosieguo della SS Malpensa .

Sul mercato dei **laboratori** si registra una buona domanda: si cercano soluzioni per aprire attività del settore meccanico o di riparazione auto e comunque piccole attività di artigianato. I canoni di locazione sono di circa 30-40 € al mq annuo. Le metrature richieste oscillano tra 150-300 mq.

NEGOZI

Sul mercato dei locali commerciali di Magenta sembra esserci una leggera ripresa delle richieste di spazi in affitto. Si nota anche un aumento delle richieste di acquisto avanzate da investitori e dagli stessi utilizzatori che hanno una situazione patrimoniale più stabile. I primi arrivano ad impiegare cifre fino a 500-600 mila € per chiedere posizioni top e rendimenti minimi del 6-8% annuo lordo. Tengono il settore del food e della ristorazione e si segnala un ritorno di chi desidera aprire attività di vendita di abbigliamento e attività legate alla cura della persona.

Le vie più richieste sono quelle centrali (pedonali) o arterie periferiche con passaggio veicolare. Si tratta di via Roma, piazza Liberazione e via IV Giugno, dove i canoni di locazione arrivano a 150-200 € al mq annuo. L'interesse per via Garibaldi è sceso in seguito al non celere processo di riqualificazione: si affitta orientativamente intorno a 100-120 € al mq annuo. A Magenta si cercano soprattutto immobili di piccole dimensioni (inferiori a 50 mq e non oltre i 100 mq).

Si realizzano, quando possibile, operazioni di spostamento in location strategiche a prezzi più contenuti. A cercare locali commerciali da 400-500 mq fino a 1000 mq sono anche sviluppatori di supermercati e discount. Continua a destare interesse la ex Statale 11, nel tratto che collega Magenta a Corbetta, da parte di coloro che intendono aprire un ristorante (soprattutto dopo l'insediamento del punto vendita di Mc Donald e del nuovo negozio di vendita carne e affini connessa ad una steak house), negozi di abbigliamento e di arredamento in genere. Da segnalare anche la ricerca di spazi di oltre 500 mq per aprire ristoranti etnici.

La zona Sud di Magenta sembra essere interessante anche per aperture di nuove strutture di wellness di ampie dimensioni. Sulle vie non di passaggio si registra l'insediamento di attività legate alla ristorazione e di uffici che cercano negozi con vetrine. In centro si segnalano difficoltà legate alla richiesta di canoni di locazione troppo elevati. I progetti di riqualificazione pensati per la zona potrebbero in futuro aumentarne l'appeal.

UFFICI

In difficoltà il mercato degli uffici: c'è una bassa domanda sia in acquisto sia in affitto. Negli ultimi mesi si sono segnalate poche richieste da parte di professionisti e una domanda più importante da parte dei call center, studi medici e altro. Spesso questi ultimi si trasferiscono anche all'interno di centri commerciali. In generale i pochi che cercano si orientano prevalentemente su stabili in buone-ottime condizioni ben dotati di impianti tecnologici e cablature, con basse spese accessorie e canoni di locazione che arrivano fino a 50€ al mq annuo. Nei locali commerciali situati in via non di passaggio si insediano prevalentemente attività che non necessitano di visibilità (scuole di lingua, uffici tecnici, palestre, società di servizi ecc..). In generale si chiedono metrature inferiori a 100 mq.