

MONZA: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

PREZZI: -0,2% nel II sem 2017

Nella seconda parte del 2017 i valori immobiliari di Monza hanno registrato una diminuzione dello 0,2%.

Stabili i prezzi nelle zone del centro città. Il centro è sempre molto interessante per chi compra la prima casa sia per la presenza dei servizi sia per la vicinanza alla stazione che lo rende appetibile per coloro che si spostano sul territorio. E' un mercato fatto da famiglie alla ricerca della casa migliorativa e da giovani coppie al primo acquisto residenti a Monza ma anche provenienti dai comuni limitrofi. Si segnala anche un certo dinamismo sul mercato dei negozi, con le top location prese di mira da importanti brand alla luce dei canoni di locazione più convenienti.

DOMANDA E disponibilità DI SPESA: vince il trilocale

La tipologia maggiormente richiesta a Monza è il trilocale (57,1%).

La tipologia più presente sul mercato (offerta) è il trilocale (40,8%).

La disponibilità di spesa concentra il 29,5% delle richieste nella fascia fino a 119 mila €, il 26,0% nella fascia tra 120 e 169 mila e il 24,3% nella fascia tra 170-249 mila Euro.

LOCAZIONI: domanda sostenuta

Nell'ultimo semestre i canoni medi di locazione sono leggermente aumentati rispetto a quelli registrati un semestre fa, segnalando +0,7% per i bilocali e +0,5% per i trilocali.

COMPRAVENDITE

Aumenta il numero di compravendite a Monza città dove nel 2017 sono state vendute 1606 e nel 2016 sono state 1545 abitazioni: +3,9%

Nella provincia sono state vendute 8787 abitazioni ed anche in questo caso si registra un aumento rispetto al 2016: +6%.

MONZA: TRASPORTI ED EDILIZIA PER IL RILANCIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Nella seconda parte del 2017 i valori immobiliari di Monza hanno registrato una diminuzione dello 0,2%.

Stabili i prezzi nelle zone del centro città. ***Il centro è sempre molto interessante per chi compra la prima casa sia per la presenza dei servizi sia per la vicinanza alla stazione che lo rende appetibile per coloro che si spostano sul territorio.*** E' un mercato fatto da famiglie alla ricerca della casa migliorativa e da giovani coppie al primo acquisto residenti a Monza ma anche provenienti dai comuni limitrofi. Si segnala anche un certo dinamismo sul mercato dei negozi, con le top location prese di mira da importanti brand alla luce dei canoni di locazione più convenienti. L'attenzione degli acquirenti è sempre rivolta al buon rapporto prezzo/qualità e per questo si riscontrano maggiori difficoltà per gli immobili con alte spese condominiali. La tipologia più richiesta rimane 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. Interesse in crescita anche per il quartiere di **San Biagio**, sviluppatosi a partire dagli anni '80, dove un buon usato oscilla tra 2500 e 3000 € al mq. Attiguo c'è il quartiere **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 di 1500-1800 € al mq.

Bassa offerta immobiliare invece per la zona del Parco, che si estende fino al comune di Lissone. Offre 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.

Nell'area sud di Monza, nei quartieri di **San Donato e di San Rocco**, la seconda parte del 2017 ha evidenziato quotazioni stabili. Fanno eccezione alcune tipologie di immobili che presentano elementi non apprezzati dai potenziali acquirenti (mancanza di ascensore per le soluzioni ai piani alti). Si registra comunque un mercato vivace alimentato prevalentemente da persone in cerca della prima casa. Si segnala comunque interesse per le soluzioni recenti costruite con criteri di risparmio energetico e per le tipologie indipendenti perché esenti da spese condominiali e dotate di giardini privati. ***Alcuni piccoli interventi di nuova costruzione sono in corso nel quartiere San Donato. Parliamo di piccoli interventi in classe A*** acquistabili a prezzi medi di 2500-2600 € 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. Le abitazioni di ringhiera si valutano sotto i 900 € al mq e quelli di tipo civile a 1000-1200 € al mq. In zona San Rocco non ci sono aree edificabili. La ricerca in queste zone vede protagonisti per lo più acquirenti residenti nel quartiere oppure provenienti da comuni limitrofi come Cinisello, Cologno Monzese e Sesto San Giovanni. Rispetto agli anni precedenti riscontriamo un maggiore interesse per il quartiere.

Un punto di forza resta sempre la posizione strategica per chi quotidianamente si reca a Milano. Recentemente l'impianto di depurazione delle acque, che si trova alla periferia del quartiere, ha subito importanti interventi riguardanti la copertura delle vasche e l'intera zona ne ha tratto beneficio. ***In ottica futura anche la vicinanza alla prossima fermata della metropolitana offre un plus.***

Il canone di locazione di un bilocale si attesta su 400-450 € al mese ed il contratto più utilizzato è quello a canone libero.

Nella seconda parte del 2017 i valori immobiliari della zona di **Sobboghi e Cederna** sono stabili. In lieve ribasso quelli di **S. Albino**. La zona est di Monza, negli ultimi tempi, sta vivendo una vera e propria riscoperta grazie ai nuovi spazi verdi, alla presenza dei servizi e al fatto che sopravvivono anche le botteghe storiche insieme ai supermercati di quartiere.

Importante anche la presenza della stazione Sobboghi che collega l'area direttamente con il centro di Milano e che ora si vorrebbe potenziare con una nuova fermata nei pressi di via Lecco. Sono in corso diversi interventi di nuova costruzione tra cui il "Parco La Fenice", un importante intervento con immobili in classe "A". Le soluzioni di pregio si acquistano a 3200-3400 € al mq. I nuovi immobili presenti sul mercato hanno determinato un leggero calo dei valori per l'usato. ***Il mercato è comunque vivace ed è composto soprattutto da coppie e famiglie in cerca dell'abitazione principale.***

Da segnalare anche un ***ritorno degli investitori attratti dalla buona domanda di immobili in affitto***, vista anche la presenza di lavoratori trasferiti per la presenza di varie aziende e del Policlinico di Monza. Gli investitori sono attratti anche dalla possibilità di poter fare affitti a breve tempo o con aziende. Si investono cifre inferiori a 100 mila € per acquistare bilocali da poter affittare anche fino a 600 € al mese. 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 €. Tra gli acquirenti di seconda casa si contano diverse famiglie che vivono nei comuni limitrofi come Cinisello, Cologno Monzese. In zona Cederna i valori immobiliari si aggirano intorno a 1200 € al mq. 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 con portineria: l'usato costa 1400-1500 € al mq, mentre il nuovo sale a 2500 € al mq. Grazie alla vicinanza alla stazione, piace sempre la zona Sobboghi dove per una soluzione usata si spendono 1600-1700 € al mq, mentre per una di nuova costruzione si registrano valori medi 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. Ci sono 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.

La città di Monza ha deciso di puntare sul mercato immobiliare attraverso incentivi per il rilancio dell'edilizia e sul potenziamento dei mezzi pubblici, sapendo che questo è un aspetto importante per attrarre acquirenti provenienti da altre zone della città. Questo fenomeno è già in atto e vede protagonisti soprattutto i più giovani che decidono di acquistare a Monza. **In quest'ottica vanno avanti 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.** Quest'ultimo progetto è arrivato alla fase dell'approvazione dei lavori. Restando sempre in ambito di trasporti si sta puntando sul car sharing e sul bike sharing. Proprio la prospettiva di attrarre sempre più acquirenti sta portando il comune di Monza a incentivare le nuove costruzioni attraverso 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. Ed entro un anno sarà approvata una variante del Prg che prevede il divieto di edificabilità sui terreni intorno.

Sono stabili i valori immobiliari nelle zone di **S. Fruttuoso e Rondò dei Pini** nella seconda parte del 2017. 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.

Gli investitori sono animati anche dal fatto che si registra una buona domanda di locazione, alimentata da lavoratori fuori sede e soprattutto da aziende alla ricerca di appartamenti per dipendenti e dirigenti.

Si registra una domanda abitativa di locazione di qualità, gli inquilini sono sempre più attenti all'immobile; gli investitori hanno colto questo cambiamento e tendono a riqualificare gli immobili per renderli ancora più appetibili. 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 prevale il canone concordato. Chi acquista l'abitazione principale si orienta invece su tipologie ampie, spesso infatti si tratta di persone che vendono per acquistare abitazioni più spaziose. E' posta sempre più attenzione alla presenza dei servizi e dei collegamenti, discriminante nella scelta del quartiere in cui vivere.

Negli ultimi tempi piace il quartiere di San Giuseppe, al confine con San Fruttuoso e Triante. Offre prevalentemente condomini dotati di impianti di riscaldamento con termovalvole, elemento che riduce le spese condominiali, aspetto molto apprezzato dai potenziali acquirenti.

A San Fruttuoso paese, quartiere con un'identità ben definita, ci sono condomini signorili, ville d'epoca e case di corte. **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.

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. **E' stato ultimato anche il "Paese ritrovato" una struttura di condomini da destinare ai malati di Alzheimer.**

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. Interessante anche il mercato delle ville e degli appartamenti di prestigio che, dopo un rallentamento, potrebbe vedere una ripresa in seguito ad un'eventuale saturazione o ascesa dei prezzi del mercato immobiliare di pregio su Milano.