

ITALIA - INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

(sintesi con i punti salienti del mercato nazionale)

Prezzi: nel II semestre 2015 - 1,8% rispetto alla prima parte del 2015

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
-6,3%	-4,2%	-1,1%	-4,7%	-10,5%	-8,9%	-7,3%	-4,2%

Nel secondo semestre del 2015 i valori immobiliari sono in diminuzione in tutte le realtà territoriali considerate. Nelle grandi città la contrazione è stata dell'1,8%, nei capoluoghi di provincia dell'1,5% nell'hinterland delle grandi città del -2,5%. Tra le grandi città ancora una volta il miglior risultato spetta a Firenze che chiude con +0,1%, al secondo posto troviamo Verona con -0,5% e, a seguire, Milano e Bologna con -0,8%. Le aree periferiche delle grandi città hanno perso più di quelle semicentrali e di quelle centrali che, ancora una volta, hanno avuto performance decisamente migliori. L'analisi per aree geografiche vede i capoluoghi del Sud chiudere il semestre con -1,1%, seguiti da quelli del Nord con -1,6% e da quelli del Centro con -2,0%. Ad eccezione dei comuni dell'hinterland, nelle altre realtà il risultato è migliorativo rispetto allo scorso semestre.

Tempi di vendita: in diminuzione

A Gennaio 2016 i tempi di vendita nelle grandi città si attestano intorno a 167 gg, nell'hinterland delle grandi città siamo intorno a 192 gg e nei capoluoghi di provincia a 180 gg.

Domanda, offerta e disponibilità di spesa

L'analisi della domanda nelle grandi città evidenzia un aumento della concentrazione su trilocali, quattro locali e cinque locali. Il trilocale è la tipologia più richiesta con il 37,5% delle preferenze, seguito dal bilocale con il 25,1%. Lo stesso trend si registra negli altri capoluoghi di regione, dove il trilocale raccoglie poco più del 50% delle richieste. L'analisi della disponibilità di spesa vede un incremento della percentuale sulle fasce di spesa più basse, fino a 169 mila €, indice questo che sempre più persone vogliono destinare meno capitale all'acquisto dell'immobile. Lo stesso fenomeno si registra nei capoluoghi di regione.

Compravendite

L'analisi delle compravendite realizzate attraverso le agenzie del Gruppo Tecnocasa evidenzia che il 76,4% ha interessato l'acquisto dell'abitazione principale, il 16,2% l'acquisto ad uso investimento e il 7,4% la casa vacanza. In aumento rispetto al semestre scorso la percentuale di coloro che hanno comprato la casa vacanza.

Locazioni

Nel secondo semestre del 2015 i canoni di locazione delle grandi città segnalano una relativa stabilità con un ribasso dello 0,3% per i monolocali ed un aumento dello 0,2% e dello 0,7% per i bilocali e per i trilocali, rispetto al primo semestre 2015. Interessanti i dati sulla tipologia di contratto di locazione più stipulato che vede in continua ascesa il ricorso al canone concordato (20,3%).

Previsioni

Per il 2016 ci aspettiamo una contrazione delle quotazioni compresa tra -2% e 0%, mentre le compravendite potrebbero attestarsi intorno a 460-470 mila.

Interessante l'analisi del sentiment delle reti Tecnocasa e Tecnorete, dalla quale emerge un aumento percentuale di chi ritiene che i prezzi resteranno stabili nei prossimi mesi, seguiti da coloro che si aspettano ancora un leggero ritocco verso il basso.

LEGNANO: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

PREZZI: -0,6% nel II semestre 2015

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

Variazione percentuale dei prezzi.

Nel secondo semestre del 2015 le quotazioni delle abitazioni di Legnano sono diminuite dello 0,6% rispetto al semestre precedente. Si avverte una ritrovata fiducia verso l'acquisto immobiliare, coadiuvata anche dalla ripresa nell'erogazione del credito da parte delle banche e dal ribasso dei prezzi degli ultimi anni. Un altro segnale di ripresa è rappresentato dal ritorno degli investitori che stanno tornando ad investire nei piccoli tagli di mettere a reddito.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda vede una maggiore concentrazione delle richieste sui trilocali (46%), seguita dai quattro locali (32,3%). L'82,4% dei potenziali clienti esprime budget fino a 249 mila €.

LOCAZIONI: domanda sostenuta

L'andamento dei canoni di locazione risulta in lieve ribasso: rispetto al primo semestre del 2014 i canoni dei bilocali sono diminuiti dell'1,6%, quelli dei trilocali dell'1,3%.

MERCATO IMMOBILIARE LEGNANO

Ritornano gli investitori

Nella seconda parte del 2015 le quotazioni di Legnano sono diminuite dello 0,6%.

Il mercato immobiliare nella zona del centro di Legnano sembra rilevare un maggior dinamismo. Sono ritornati ad acquistare i piccoli investitori che impiegano cifre medie di al di sotto di 100 mila € per acquistare piccoli tagli. Chi desidera comprare la prima casa predilige i tagli più grandi, quattro locali, spesso usati ma in buono stato. Meno domanda per le soluzioni indipendenti e semindipendenti. Le zone del centro, intorno a corso Magenta e corso Italia, sono quelle maggiormente apprezzate dai potenziali acquirenti. In questa zona della città si alternano abitazioni di corte, spesso da ristrutturare e per questo meno ricercate (i prezzi medi sono di 800-900 € al mq) e soluzioni degli anni '60-'70 che in buono stato si valutano mediamente intorno a 1300 € al mq. Poche le nuove costruzioni presenti in queste zone e che hanno valori medi di 2500-2700 € al mq. Sempre apprezzati gli immobili degli anni '70 situati in **zona Piscina** 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. **Dinamico il mercato delle locazioni**, alimentato da coloro che non riescono ad acquistare. Sul mercato c'è comunque un'offerta adeguata. Nell'area centrale della città affittare un bilocale arredato costa 500 € al mese, per i trilocali la spesa sale a 600 € al mese. Il contratto utilizzato è a canone libero da 4 anni più 4, spesso con cedolare secca.

Sostanzialmente stabili le quotazioni immobiliari nell'area dell'Oltre Stazione ed in quella dell'Oltre Sabotino. Sono aumentate le richieste di abitazioni di tipo migliorativo indirizzate verso case semindipendenti dotate di giardino, terrazzo o altri spazi esterni. Le zone più ambite sono sempre quelle di Flora e piazza del Popolo. Nella zona Flora, centrale, si possono trovare case e villette realizzate tra gli anni '60 e gli anni '80 e case di corte dei primi anni del 1900, queste ultime meno richieste perché spesso devono essere sottoposte ad interventi di ristrutturazione. Per un buon usato si spendono mediamente 1600 € al mq. Più signorili le abitazioni e le ville singole importanti presenti in piazza del Popolo e che hanno prezzi medi di 2000 € al mq. Quotazioni leggermente inferiori si registrano nell'area di **San Bernardino**, nei pressi della stazione ferroviaria. Interessante zona **San Paolo**, adiacente al nuovo Ospedale, dove negli ultimi anni sono stati realizzati circa 300-400 appartamenti, alcuni anche in edilizia convenzionata. Attualmente però si registra un notevole invenduto in zona. Nel quartiere Oltre Sabotino i valori sono più bassi ma 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 €. Sempre **molto attivo il mercato degli affitti**, le richieste sono numerose e provengono soprattutto da single, giovani coppie e lavoratori trasfertisti. Il canone di un bilocale è di 450-500 € al mese, in leggero aumento a causa di una maggiore domanda, quello di un trilocale è compreso tra 500 e 600 € al mese. Il contratto più utilizzato è quello a canone libero con cedolare secca, meno comune la stipula di contratti a carattere transitorio oppure concordato.

Nella seconda parte dell'anno le quotazioni immobiliari sono stabili in zona **Legnarello** ed in diminuzione in zona **Frati**. In generale, si registra una maggiore consapevolezza da parte sia dei potenziali acquirenti e sia

dei potenziali venditori. Il trilocale con box costruito negli anni '90 e su cui investire da 115 a 135 mila € è la tipologia più richiesta. La diminuzione dei prezzi, infatti, rende queste soluzioni maggiormente appetibili e spinge tanti a fare l'acquisto definitivo. Per le stesse motivazioni ci sono buone prospettive anche per i quattro locali e per le villette a schiera (queste ultime possono avere prezzi che oscillano da 230 a 250 mila €). Da segnalare anche un ritorno degli investitori che si indirizzano su piccoli tagli, monolocali o bilocali, su cui investire 50 mila € e da affittare a 350 € al mese, ottenendo così un rendimento annuo lordo molto interessante. Le richieste dei potenziali acquirenti sono rivolte principalmente verso le abitazioni usate e si presta molta attenzione all'incidenza delle spese condominiali, a volte troppo elevate. Il mercato di Legnano si può dividere in 4 zone, La Canazza, Legnarello, Frati e l'oltre saronnese. **Una delle aree più richieste è l'area di Legnarello che si sviluppa a ridosso del centro di Legnano e verso la strada che porta a Rescaldina;** la zona è infatti apprezzata per la sua posizione e per la presenza di tutti i servizi. In questa zona ci sono soprattutto stabili degli anni '80 ed in parte minore degli anni '70, per un medio usato si spendono circa 1300 € al mq. Non ci sono molte nuove costruzioni, buona parte delle quali ricavate da recuperi di vecchie abitazioni. Le soluzioni nuove hanno valori medi di 2400 € al mq. Più decentrata, al confine con il comune di Castellanza, si trova zona Frati, nei pressi dello svincolo autostradale. Si tratta di un'area ben identificata che presenta anche immobili di edilizia economica con valori che non raggiungono i 1000 € al mq e che sono in diminuzione in questo semestre. Simili i valori nella zona della Canazza. Il mercato della zona oltre la Saronnese è caratterizzato da abitazioni in villini e dalle recenti costruzioni che hanno aumentato la densità abitativa di questa parte del territorio. Sia in zona Legnarello che in zona Frati sono presenti numerose case indipendenti, ville singole, villette bifamiliari e a schiera. **Attivo il mercato delle locazioni**, alimentato da giovani coppie, famiglie, lavoratori trasfertisti e stranieri. Il bilocale può avere un canone che oscilla tra 350 e 500 € al mese, in base alle caratteristiche dell'immobile stesso, per i trilocali le cifre variano tra 450 e 600 € al mese. Nelle zone a ridosso del centro spesso si utilizza il contratto a canone concordato, in generale il contratto più usato è quello a canone libero, anche se non mancano i contratti a carattere transitorio stipulati prevalentemente con lavoratori fuori sede. Quasi sempre si utilizza la cedolare secca.

HINTERLAND DI LEGNANO

Cerro Maggiore

Nel secondo semestre del 2015 il mercato immobiliare di Cerro Maggiore ha evidenziato una maggiore vivacità, grazie anche ai prezzi immobiliari più bassi. Il mercato è movimentato soprattutto da famiglie in cerca dell'abitazione principale, **la tipologia più richiesta è il trilocale**, seguita dal bilocale ed in parte da soluzioni indipendenti e semindipendenti. Le soluzioni di nuova costruzione hanno registrato un ribasso dei valori dal momento che c'era un notevole invenduto sul mercato. Oggi, il nuovo in classe energetica "B" si vende a prezzi medi di 1800 € al mq e in altri casi lo si colloca attraverso formule innovative come il "rent to buy" o addirittura ricorrendo alla locazione. Immobili d'epoca sono presenti nel centro di Cerro Maggiore: case di corte dei primi anni del 1900 si acquistano a 1200-1300 € al mq, mentre per le tipologie anni '70 i valori si abbassano a 1000-1300 € 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 1200-1300€ 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 4 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 2000

€ al mq. 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 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. Molto utilizzata la cedolare secca.

Rescaldina

A **Rescaldina le quotazioni immobiliari sono stabili** rispetto al semestre precedente. C'è molta offerta sul mercato e i potenziali acquirenti, prima di decidere per l'acquisto, valutano anche i paesi limitrofi come Cerro Maggiore e Legnano. La soluzione più ambita è il trilocale di recente costruzione e valutato tra 160 e 170 mila €. A seguire le soluzioni bifamiliari. Ad acquistare sono sia giovani coppie sia famiglie. Una delle zone più apprezzate è il centro storico che offre case di corte dei primi anni del 1900 e palazzine degli anni '60-'70. Per un appartamento di recente costruzione ed in buono stato si spendono intorno a 1400 € al mq, con punte di 1800 € al mq per lo soluzioni più signorili. Altra zona apprezzata è quella situata a ridosso della Stazione, dove è possibile acquistare abitazioni costruite dopo gli anni '90 a valori medi di 1600 € al mq. Ultimate le nuove costruzioni in via Pontida, appartamenti in classe energetica B, valutati circa 2200 € al mq. Nuove costruzioni sono in corso in zona Rescalda e tutte in classe energetica A. In questo caso i valori si attestano su 2100 € al mq. Sul nuovo nonostante in alcuni casi i prezzi siano interessanti si registrano difficoltà a causa dell'incidenza dei costi accessori. Buona la domanda di immobili in affitto, alimentata da coloro che non riescono ad acquistare a causa della mancanza di liquidità iniziale. Il canone di locazione di un bilocale è di 450-500 € al mese, mentre per un trilocale si parla di 600 € al mese. Si utilizza soprattutto il contratto a canone libero con cedolare secca.

Villa Cortese, Dairago ed Arconate

Nella seconda parte del 2015 il mercato immobiliare di **Villa Cortese, Dairago ed Arconate** si è rivelato più **dinamico**. Si muovono sul mercato giovani coppie al primo acquisto e famiglie che intendono realizzare un acquisto migliorativo. Le prime si orientano prevalentemente su trilocali, le seconde su soluzioni a schiera. Si preferiscono le abitazioni usate perché così si ricorre agli incentivi fiscali per la ristrutturazione e per la riqualificazione energetica e perché hanno spesso metrature più ampie rispetto alle nuove costruzioni. Le soluzioni di nuova costruzione, ville a schiera ed indipendenti in classe A in queste zone hanno prezzi medi di 1700-1800 € al mq. A Villa Cortese si registra una bassa offerta immobiliare: ci sono villette e case indipendenti degli anni '50-'60, dotate di ampio giardino, con una metratura di 120 mq e acquistabili in buono stato a prezzi medi di 200 mila €. Negli anni '60 la zona si è espansa con piccoli contesti condominiali che hanno prezzi medi di 1000 € al mq. Di più vecchia data le abitazioni di Dairago, case indipendenti e villette a schiera sorte negli anni '50-'60. Ad Arconate invece ci sono condomini più piccoli, con poche unità abitative e per questo apprezzate. Ci sono anche villette da 60-100 mq alcune di pregio che si valutano intorno a 1800 € al mq. **Vivace il mercato delle locazioni** movimentato soprattutto da giovani coppie ed in parte minore da lavoratori fuori sede impiegati presso l'Istituto Agrario di Villa Cortese. Il canone di un bilocale arredato è di 450-500 € al mese, mentre per i trilocali la spesa mensile è di 600 €. I contratti utilizzati sono a canone libero da 4 anni più 4 con cedolare secca.

Canegrate

Nella seconda parte del 2015 le quotazioni delle abitazioni di **Canegrate** sono stabili. L'offerta immobiliare della zona comprende prevalentemente soluzioni indipendenti, soprattutto ville singole e a schiera. Pochi i condomini presenti nella zona, mentre in centro sono disponibili delle case di corte che avendo costi molto contenuti, sotto i 100 mila €, sono acquistate da potenziali acquirenti con budget molto contenuti. A muoversi sul mercato sono soprattutto famiglie che desiderano migliorare la qualità abitativa e per questo

motivo si richiedono prevalentemente trilocali e villette, singole e a schiera. Si prediligono le soluzioni da ristrutturare al fine di sfruttare le agevolazioni fiscali. Il budget medio di chi cerca una soluzione indipendente o una villa singola con giardino da ristrutturare si aggira intorno a 180 - 200 mila €. A Canegrate le zone preferite sono quella centrale e comoda con la stazione ferroviaria dove si possono trovare soluzioni degli anni '70 a non più di 1300 € al mq. Una soluzione di recente costruzione ha valori compresi tra 1600-1700 € al mq. Piacciono molto le ville e le case indipendenti situate nel rione Baggina, che è una zona di Canegrate residenziale e servita. Il maggior numero delle compravendite sul territorio di Canegrate si basa su un mercato molto locale. Nelle zone più periferiche ed anche meno servite, i valori immobiliari per le abitazioni da ristrutturare sono al di sotto delle 1000 € al mq. Sul mercato delle locazioni non c'è molta offerta: infatti, in questa zona, non si realizzano acquisti uso investimento e questo limita molto la presenza sul mercato di immobili da destinare all'affitto. Per un bilocale si spendono mediamente 400-450 € al mese, per un trilocale 500-550 € al mese. Si stipulano prevalentemente contratti a canone libero in regime di "cedolare secca".

Castellanza

Nella seconda parte del 2015 le quotazioni immobiliari a **Castellanza** sono in diminuzione del 2,9% rispetto al semestre precedente. Il mercato risulta comunque vivace a partire da settembre. Si sono mossi prevalentemente acquirenti di prima casa, provenienti anche dalla vicina Legnano, e alla ricerca di trilocali, quattro locali e villette singole. Ci sono anche investitori che acquistano per affittare agli studenti dell'Università di Castellanza. Questi ultimi hanno una disponibilità di spesa che non supera i 100 mila € e spesso orientano anche verso appartamenti in casa di corte nel centro città. Gli acquirenti di prima casa si focalizzano in particolare su tipologie recenti oppure nuove ma grazie anche all'introduzione delle termovalvole si stanno movimentando anche le abitazioni anni '60-'70 con riscaldamento centralizzato. In generale le zone più apprezzate sono quelle centrali per la presenza dell'Università di Castellanza e quella della Stazione richiesta da coloro che devono spostarsi per motivi di lavoro. Mediamente per un'abitazione usata si spendono 1000 € al mq, mentre per il nuovo le quotazioni salgono a 1900-2000 € al mq. Da segnalare la presenza di alcuni cantieri, presenti ormai sul territorio da alcuni anni ed in fase di completamento, dove si costruiscono abitazioni in classe energetica A e B. Attivo il mercato delle locazioni grazie alla richiesta da parte di studenti universitari: il monolocale si affitta a 350-400 € al mese, il bilocale a 450-500 € ed il trilocale a 700 € al mese. Il contratto più utilizzato è quello a carattere transitorio e spesso si ricorre all'utilizzo della cedolare secca.