



MONZA: MERCATO IMMOBILIARE IIsem2023

Secondo le analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, nella seconda parte del 2023 i valori di Monza sono aumentati dell'1,8% rispetto al I semestre 2023.

Nei quartieri di **S. Fruttuoso, Rondo dei Pini e San Giuseppe** i prezzi sono invariati. C'è un crescente interesse per le soluzioni in buono stato mentre lo sviluppo del nuovo sembra essersi fermato anche a causa degli elevati costi accessori, in particolare l'Iva. Acquirenti provenienti dall'hinterland di Milano si interessano alle nuove costruzioni e alle soluzioni indipendenti anche se devono fare i conti con il budget a loro disposizione e con i costi di trasporto verso Milano. L'usato ristrutturato e in condomini signorili costa intorno a 2650 € al mq, il nuovo 3100 € al mq con punte di 3500 € al mq nel quartiere di San Giuseppe. Parliamo di condomini degli anni '60-'70-'80, ristrutturati internamente ed esternamente e dotati di ampi balconi. **Sempre un buon riscontro per le case del quartiere Triante**, ben servito da mezzi pubblici, scuole e negozi: risalente agli anni '60-'70, ha prezzi compresi tra 1900-2000 € al mq per l'edilizia civile e 2200-2300 € al mq per i contesti prestigiosi. Infatti, questi ultimi sono sempre molto ricercati ma scontano una bassa offerta. Per il futuro della città si sta puntando su una politica di **riqualificazione dell'esistente**; lo sviluppo del nuovo è al momento leggermente rallentato a causa degli elevati costi di costruzione. Sono **ripresi i lavori di prolungamento della metropolitana, linea 1**, che collegherà la cittadina a Milano. Si pensa anche a un piano di mobilità sostenibile. Il mercato delle locazioni sembra essere decisamente vivace con una buona domanda che arriva soprattutto da lavoratori fuori sede. Per un bilocale si spendono intorno a 700 € al mese.

Sono cresciuti i valori immobiliari nelle zone centrali di **Monza** e nei quartieri di **San Carlo, San Gottardo e San Biagio** sebbene, nei primi mesi del 2024, si segnala un ribasso dei prezzi di vendita. L'area intorno alla **Stazione (San Carlo/San Biagio)** è quella più ambita da parte degli **investitori** che mettono a reddito e da chi si trasferisce da Milano, dove spesso lavorano. Ci sono soluzioni a prezzi contenuti e questo consente di acquistare un bilocale a 160 mila €. In centro, intorno alla stazione, un usato si vende a 2200-2800 € al mq. Il nuovo in zona centrale, area pedonale esclusa, arriva a 4500 -5000 € al mq. Agli investitori piace l'area intorno all'Ospedale San Gerardo, alla luce della domanda elevata di chi lavora e studia presso la struttura. Un bilocale si affitta intorno a 800 € al mese. I quartieri di San Carlo e San Gottardo offrono condomini costruiti tra gli anni '50 e gli anni '80 acquistabili a prezzi medi di 2500 € al mq. **Nuove costruzioni** sono disponibili a San Giuseppe, Triante, San Biagio e partono da 3500 € al mq. Piace il quartiere di Cazzaniga, non lontana dal Parco di Monza, i cui prezzi toccano 2800 € al mq per immobili dotati di vista parco. Nei quartieri di San Biagio, San Carlo e San Giuseppe/Triante i valori oscillano da 2000 a 3000 € al mq. Non si segnalano al momento effetti sul mercato legati all'arrivo della metropolitana.

In leggero aumento i prezzi in **via Lecco**, mentre sono stabili nel **quartiere Libertà**. Tra gli acquirenti **diversi milanesi che si trasferiscono a Monza**. Si compravendono



prevalentemente trilocali. Piace via Bergamo, che si caratterizza per la presenza di case di corte. Qui il nuovo si vende a 3400-3800 € al mq. La zona Libertà è attraversata da un sottopasso che ne determina valori diversi. I condomini degli anni '80, che si sviluppano a ridosso del parco di Monza quotano intorno a 1900 € al mq. Non lontano nella zona di "Grazie Vecchie" sono presenti anche ville in stile liberty che si scambiano a prezzi medi di 2-3 milioni di €. Il nuovo dell'area costa mediamente 3300 € al mq. Nel 2026 è prevista la nascita della fermata del treno "Monza Parco" che collega la cittadina con Milano. Questo potrebbe determinare anche una maggiore richiesta da parte di chi vive nel capoluogo lombardo.

Stabili i prezzi nei quartieri di **Sobborghi, Cederna, Libertà e S. Albino**, posizionati tra il centro di Monza e le stazioni ferroviarie di **Centrale e Sobborghi**. Sono aree su cui, in futuro, ci saranno sviluppi urbanistici residenziali importanti, tra cui il "Bosco Verticale". Acquirenti in arrivo dalla città di Milano e da alcuni comuni dell'hinterland desiderano trilocali con box su cui investire intorno a 180-220 mila €. **Sobborghi piace agli investitori** perché vicino al Policlinico e alla Stazione Ferroviaria. In queste aree un buon usato in classe C o D costa intorno a 2500 € al mq. Infatti, negli ultimi tempi, sempre più persone stanno cercando immobili efficienti dal punto di vista energetico. Questo sta accrescendo il divario di valore tra immobili in classe energetica più bassa rispetto a quelli in classi più elevate. Nel quartiere **Cederna** si vende a 1500 € al mq, perché la maggioranza delle case sono case di corte Aler o Gescal. Possibilità di rivalutazione per il quartiere Libertà, già molto apprezzato per la vicinanza alla tangenziale e la comodità di raggiungere il centro della città. L'offerta immobiliare, di tipo medio-signorile, risale agli anni '70-'80, con stabili spesso dotati di portineria: l'usato costa 1500-1700 € al mq. In futuro l'area potrebbe essere servita dalla fermata del treno "Monza Est".

Nell'area **Sud** di Monza, nei quartieri di **San Donato e di San Rocco**, la seconda parte del 2023 ha evidenziato quotazioni in leggero aumento, dovuto sia alle aspettative per il futuro arrivo della metropolitana (fermata Bettola) sia per la **nascita di numerose nuove costruzioni** al confine con via Borgazzi e vendute a 3500-3800 € al mq. Questo ha determinato un rialzo delle soluzioni usate. Si vendono principalmente abitazioni principali, trilocali entro 150 mila € e bilocali entro 100 mila €. Per valori superiori si registrano tempi di vendita più lunghi e una maggiore riflessione da parte dei potenziali acquirenti. La domanda è principalmente locale ma si registrano richieste dai comuni limitrofi come Cinisello Balsamo, Cologno Monzese e Sesto San Giovanni. Chi cerca la prima casa si orienta su trilocali possibilmente termo autonomi o indipendenti con giardino, al fine di ridurre le spese condominiali. San Donato e San Rocco hanno un'offerta immobiliare abbastanza simile, sviluppatasi negli anni '60-'70 con immobili in edilizia di tipo civile. Pochi gli acquisti per investimento anche se la forte domanda di locazione sta portando a investire cifre contenute (70-90 mila €) per comprare piccoli bilocali da mettere a reddito; il canone di locazione di un bilocale si attesta su 600 € al mese.

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa