

MILANO  
MONZA BRIANZA



Indagine condotta dall'**Ufficio Studi**  
**FIMAA Milano Monza & Brianza** in collaborazione con  
**FIMAA Como e FIMAA Varese**

## **IL MERCATO IMMOBILIARE DEL TERRITORIO DI ARESE E COMUNI LIMITROFI ALLA LUCE DEI NUOVI SVILUPPI IMMOBILIARI, COMMERCIALI E DELLA VIABILITA'**

La riqualificazione dell'area ex Alfa Romeo comporta certamente un impatto significativo sull'area interessata con influenza allargata anche a molte realtà circostanti. **FIMAA Milano Monza & Brianza** ha coinvolto i propri Associati **Agenti Immobiliari** - che operano sul territorio di interesse - attraverso un questionario gestito dal proprio Ufficio Studi. È stata richiesta anche la collaborazione di **FIMAA Como** e di **FIMAA Varese**, in considerazione dell'ampio raggio d'azione interessato dalla riqualificazione oggetto dell'indagine.

La ricerca è stata condotta soprattutto grazie alla collaborazione degli Agenti Immobiliari FIMAA Milano Monza & Brianza accreditati come Rilevatori dei Prezzi degli Immobili che, semestralmente, rilevano i valori di mercato - capillarmente sul territorio - per la CCIAA, oltre a partecipare alla realizzazione del trimestrale "Sentiment di mercato".

Ecco quanto emerso.

### **La richiesta di immobili in zona a seguito della riqualificazione dell'area ex Alfa Romeo di Arese con l'insediamento del nuovo centro commerciale...**

In base all'esperienza degli Agenti Immobiliari FIMAA del territorio, questo insediamento rappresenta un impulso positivo per il mercato immobiliare. Il 78,9% degli intervistati ha ritenuto che la richiesta di immobili (in generale, quindi sia abitativi che non) sarà positivamente in crescita. Solo il 15,7 % ritiene che non vi sarà una richiesta in aumento, per il resto degli intervistati il mercato non dovrebbe subire particolari variazioni

### **La tipologia di immobili più richiesta rispetto ad una crescita della domanda...**

Gli immobili ad uso abitativo registrano una preferenza del 52.6%, poco sopra al 10% quelli commerciali; una preferenza del 15,7% va ai capannoni intesi come immobili industriali e quindi per attività produttive, il resto degli intervistati non ha espresso particolari preferenze

### **L'impatto sul valore degli immobili del nuovo piano di viabilità proposto dal Comune di Arese....**

L'uscita dedicata della rete autostradale, nuovi svincoli, rotonde e sistemi di videosorveglianza con vincoli e limiti di velocità, oltre a piste ciclabili e linee di trasporto pubblico sono elementi che, secondo il 47,3% degli Agenti Immobiliari FIMAA intervistati, impattano positivamente sul valore degli immobili della

zona, di opinione contraria il 15,7%. Non dovrebbe rappresentare variazioni di rilievo per il resto degli interpellati.

**A proposito delle piste ciclabili ed alle corsie dedicate ai mezzi pubblici che, in occasione di EXPO 2015, implementeranno i collegamenti tra i Comuni dell'area, come impatta sulla richiesta di immobili la diminuzione dell'utilizzo di autovetture...**

Per un Comune come Arese che, per molti, è già valorizzato da una qualità della vita con buon livello di gradimento, la diminuzione del numero delle autovetture rappresenta un fattore positivo rispetto alla richiesta di immobili soprattutto abitativi: lo dice il 47,3% degli intervistati. A pari merito quanti lo ritengono un fattore controproducente e quanti invece pensano sia un elemento ininfluenza

**Gli uffici direzionali ed il nuovo centro ricerche inclusi nel piano di riqualificazione – oltre alla ristrutturazione della pista di collaudo – possono dare impulso ad una domanda immobiliare...**

Il 73,6% degli Agenti Immobiliari FIMAA del territorio ritiene che questi fattori siano fortemente condizionanti la crescita della richiesta di immobili in locazione da parte di professionisti, italiani e stranieri, e anche di imprese. L'ubicazione strategica anche rispetto alla rete ai collegamenti verso Milano, Malpensa, l'area Varese e Como e la Svizzera può far crescere la domanda immobiliare per affitti legati a motivi professionali e di lavoro.