

MERCATO &amp; TENDENZE | FOCUS CITTÀ

ANALISI

## Milano hinterland, la discesa è finita

Compravendite stabili dopo un lungo periodo di calo, ma i prezzi sono ancora elevati

**Cristina Giua**

■ Si avvicina un autunno all'insegna della stabilità per il mercato delle case dell'hinterland milanese. A partire dalla voce sui volumi di scambio, «dove non si segnalano riprese – fa notare Sergio Di Tommasi, agente **REMAX** – ma almeno è finito il costante calo delle vendite a cui abbiamo assistito a partire dal 2009». La domanda, comunque, non manca. «Anzi – precisa Di Tommasi – le richieste da parte di chi cerca casa dall'inizio dell'anno a oggi sono un po' aumentate».

Una piazza, quella dei dintorni del capoluogo lombardo, comunque segnata da trattative molto lunghe – in media sono sette i mesi necessari per trovare un acquirente interessato a un immobile residenziale –, difficoltà a ottenere mutui dalle banche, tante abitazioni in vendita a quotazioni troppo

elevate e per le quali gli operatori giudicano probabili altri ritocchi verso il basso.

«Si vendono più facilmente le case da 200-250mila euro e anche oltre – dice Simona Viselli, agente **Fondocasa** di Bovisio Masciago – rispetto a quelle nella fascia più bassa (150mila euro in media, ndr) a prezzi già scesi anche del 10-15% e senza aumenti là dove i prezzi erano già competitivi».

Perdono punti anche i canoni di locazioni. «Negli ultimi mesi è diventato sempre più difficile – commenta Domenico Guarna, agente **Solo Affitti** di Bresso – far incrociare la domanda e l'offerta: l'accordo si raggiunge comunque, ma con un adeguamento del canone verso il basso che può essere anche del 10-15% rispetto alla prima richiesta». Le tipologie più facili da affittare sono i monolocali e, soprattutto, i bilocali. «Altro elemento preferenziale – conclude Guarna – è la vicinanza ai mezzi pubblici, mentre box e altre pertinenze passano in secondo piano». Molto meno la domanda per le soluzioni abitative dai tre locali in su che continuano a raccogliere poche richieste «di nicchia».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## I numeri della città

Principali caratteristiche delle abitazioni e dei residenti a confronto con i dati medi nazionali

<b>Totale abitazioni</b>	<b>715.219</b>
<b>Popolazione presente</b>	<b>1.740.540</b>
<b>Case proprietà di residenti</b> <i>(Italia = 79,34%)</i>	<b>77,40%</b>
<b>Coppie con figli</b> <i>(Italia = 57,49%)</i>	<b>58,70%</b>
<b>Superficie media casa in mq</b> <i>(Italia = 91,88)</i>	<b>94,00</b>
<b>Indice di vecchiaia over 65/under 13</b> <i>(Italia = 131,38)</i>	<b>106,79</b>
<b>Mq per occupante</b> <i>(Italia = 36,79)</i>	<b>36,49</b>
<b>Densità abitativa ab./kmq</b> <i>(Italia = 189,1)</i>	<b>1.378</b>
<b>Stanze medie</b> <i>(Italia = 4,07)</i>	<b>3,90</b>
<b>Stranieri per 100 residenti</b> <i>(Italia = 2,34)</i>	<b>2,25</b>

FONTE: Istat

## Gli indicatori di trattativa

Tempi medi di vendita delle abitazioni e il differenziale di prezzo tra richiesta iniziale e corrispettivo finale negli anni

	TEMPI		DIFFERENZE	
	MESI	MEDIA ITALIA	DIFF. %	MEDIA ITALIA
Isem. 2009	6,5	6,8	15,0	12,0
IIsem. 2009	6,8	6,9	15,2	11,0
Isem. 2010	7,0	7,0	15,5	12,0
IIsem. 2010	7,4	6,8	15,8	12,8
Isem. 2011	7,2	6,3	16,0	12,2

FONTE: elaborazione su dati Gabetti, Professionecasa, Reag, ReMax, Tecnocasa



**Sui navigli.** L'offerta di appartamenti è in crescita a Trezzano S. N. e Corsico

## I FOCUS CITTÀ SU INTERNET

Una mappa interattiva di facile consultazione consente velocemente di conoscere prezzi, tempi di vendita, canoni di affitto e trend storici zona per zona di 41 città più gli hinterland di Roma e di Milano. I dati vengono elaborati settimanalmente da Cristina Giua incrociando le informazioni provenienti dai numerosi centri studi.  
[www.casa24plus.it/focuscitta](http://www.casa24plus.it/focuscitta)



## Le quotazioni zona per zona

Andamento della domanda e dell'offerta immobiliare per quartiere e prezzi medi (in euro) al mq per tipologia di abitazione - Affitti: canoni medi per zona per un bilocale (dai 60 ai 70 mq) e per un trilocale (dagli 80 ai 90 mq)

	DOMANDA	OFFERTA	USATO		NUOVO O RISTRUTTURATO		TEMPI MEDI DI VENDITA	AFFITTI	
			SIGNORILE	MEDIO	SIGNORILE	MEDIO		BILOCALI	TRILOCALI
<b>NORD</b>									
Bresso - Centro	^	^	2.500	2.100	3.200	2.800	6 mesi	630	770
Bresso - Periferia	=	^	2.300	2.000	2.800	2.600	6 mesi	550	680
Bollate - Centro	=	=	2.200	1.900	2.700	2.300	6-7 mesi	550	680
Bollate - Periferia	=	^	1.900	1.600	2.350	2.000	6-7 mesi	520	650
Cologno M. - Centro	^	^	2.500	2.000	3.000	2.600	6-7 mesi	630	770
Cologno M. - IV strade	=	=	2.300	2.000	2.800	2.400	6-7 mesi	630	750
Cologno M. - viale Lombardia	=	=	2.200	1.900	2.700	2.300	6-7 mesi	600	740
Cologno M. - via Milano	=	=	2.300	1.900	2.850	2.400	6-7 mesi	600	750
Cormano - Centro	=	=	2.400	2.050	2.950	2.500	6 mesi	570	700
Cormano - via Molinazzo	=	^	2.100	1.800	2.600	2.150	6 mesi	470	620
Cormano - Ospitaletto	=	=	2.300	2.000	2.850	2.400	6-7 mesi	520	630
Novate M. - Centro	=	^	2.600	2.300	3.400	3.000	5-6 mesi	640	760
Novate M. - Stazione	=	^	2.500	2.200	3.200	2.900	6-7 mesi	630	750
Novate M. - Periferia	=	^	2.300	2.100	3.000	2.800	6-7 mesi	620	740
S. S. Giovanni - Centro	^	=	2.800	2.400	3.400	2.900	5-6 mesi	630	750
S. S. Giovanni - Rondinella	∇	=	2.600	2.300	2.950	2.700	7 mesi	550	680
S. S. Giovanni - Periferia	=	^	2.400	2.100	2.800	2.500	7 mesi	550	680
S. S. Giovanni - Tang. Est	∇	=	2.300	2.000	2.600	2.400	7 mesi	500	600
<b>SUD</b>									
Assago - Centro	^	=	2.600	2.200	3.000	2.700	6 mesi	650	800
Assago - Periferia	=	^	2.400	2.100	2.800	2.600	6-7 mesi	620	760
Buccinasco - Centro	=	=	2.700	2.300	3.200	2.800	6-7 mesi	680	830
Buccinasco - Periferia	=	=	2.600	2.200	3.000	2.700	6-7 mesi	670	820
Buccinasco - Romano	=	=	2.700	2.400	3.100	2.800	6-7 mesi	680	830
Opera - Centro	=	=	2.400	2.100	2.750	2.500	6-7 mesi	590	720
Opera - Periferia	=	=	2.300	2.000	2.600	2.400	6-7 mesi	580	700
Rozzano - Centro	=	=	2.500	2.100	2.800	2.600	6-7 mesi	650	760
Rozzano - Periferia	=	^	2.400	2.000	2.650	2.500	6-7 mesi	600	730
Rozzano - Ponteseosto	=	=	2.400	2.100	2.700	2.500	6 mesi	600	770
Rozzano - Quinto Stampi	=	=	2.300	2.100	2.650	2.450	6-7 mesi	620	740
Rozzano - Valleambrosia	=	=	2.400	2.100	2.750	2.500	6-7 mesi	650	760
S. Donato M. - Centro	=	=	2.700	2.400	3.500	2.800	6-7 mesi	720	870
S. Donato M. - Periferia	=	=	2.500	2.100	2.900	2.550	6-7 mesi	680	820
S. Giuliano Milanese	=	=	1.950	1.800	2.500	2.200	5-6 mesi	620	750

**OVEST**

Abbiategrosso - Centro	=	^	2.200	1.800	2.600	2.400	6-7 mesi	540	650
Abbiategrosso - Periferia	^	^	2.000	1.700	2.400	2.200	6-7 mesi	480	600
Cesano B. - Centro	=	^	2.300	2.050	2.800	2.400	6-7 mesi	570	680
Cesano B. - via Roma	=	^	2.200	1.800	2.600	2.300	6-7 mesi	530	640
Cesano B. - Periferia	✓	=	2.150	1.900	2.550	2.200	7-8 mesi	580	680
Corsico - Centro	^	^	2.450	2.200	2.900	2.550	6-7 mesi	600	740
Corsico - Copernico	=	^	2.300	2.100	2.700	2.400	6-7 mesi	580	700
Corsico - Don Minzoni	=	^	2.350	2.100	2.800	2.500	6-7 mesi	590	720
Corsico - Periferia	=	^	2.100	2.000	2.600	2.300	6-7 mesi	580	680
Cusago	=	=	2.600	2.300	3.200	2.700	7 mesi	610	720
Cusago - Monzoro	=	^	2.400	2.200	2.900	2.600	8 mesi	600	700
Pero - Centro	=	^	2.400	2.100	2.900	2.500	7-8 mesi	580	700
Pero - Cerchiate - Cerchianello	=	^	2.300	2.000	2.700	2.350	6-7 mesi	600	700
Pero - Periferia	=	^	2.200	1.900	2.500	2.300	7 mesi	580	680
Rho - Centro	✓	^	2.400	2.100	2.900	2.450	7 mesi	600	700
Rho - Zona S. Carlo	✓	=	2.300	2.000	2.800	2.400	8 mesi	550	670
Rho - Frazioni	✓	^	2.200	1.800	2.500	2.250	8 mesi	520	630
Settimo M. - Centro	^	^	2.400	2.100	2.800	2.500	8 mesi	630	730
Settimo M. - Seguro	=	=	2.500	2.200	3.000	2.600	8 mesi	580	700
Settimo M. - Vighignolo	=	^	2.400	2.200	2.900	2.500	8 mesi	620	720
Settimo M. - Cavour	=	=	2.400	2.100	2.800	2.500	8 mesi	600	700
Trezzano S. Naviglio - viale Indipendenza	=	^	2.200	1.950	2.500	2.300	7-8 mesi	550	650
Trezzano S. Naviglio - via Leonardo da Vinci	=	^	2.050	1.900	2.350	2.100	7-8 mesi	540	650

**EST**

Peschiera B. - Centro	=	^	2.400	2.100	2.700	2.450	7 mesi	620	770
Peschiera B. - Bettola	✓	^	2.400	2.200	2.800	2.550	8 mesi	650	780
Peschiera B. - S. Bovio	✓	=	2.350	2.100	2.700	2.500	8 mesi	650	770
Segrate - Milano 2	=	^	3.500	3.000	3.900	3.200	7 mesi	780	1.050
Segrate - Redecesio/Lavanderie	=	=	2.350	2.100	2.800	2.500	7 mesi	630	780
Segrate - via Roma	=	^	2.600	2.400	3.000	2.700	7 mesi	650	800
Vimodrone	=	^	2.300	2.100	2.700	2.400	7-8 mesi	640	780

FONTE: elaborazione su dati Gabetti, Professionecasa, Reag, Tecnocasa; per domanda e offerta: Casa.it; Immobiliare.it; per gli affitti: Tecnocasa e agenzie locali