

ANALISI

A Milano tutti a caccia del bilocale

Difficile il passaggio dalle visite al contratto: richieste concentrate sulle piccole dimensioni

Cristina Giua

■ Si respira aria di ripresa sul mercato residenziale di Milano. La conferma arriva dalla domanda abitativa in crescita (più telefonate alle agenzie immobiliari, più appuntamenti per visionare gli immobili), ma non ancora dai volumi di compravendite: -0,9% su base annua, secondo l'**agenzia del Territorio** che fissa a 4.248 le unità scambiate nel primo trimestre di quest'anno.

Sotto la Madonnina si prova dunque a voltare pagina «almeno per quanto riguarda il residenziale di qualità - puntualizza Roberto Marchetti, agente **Remax** - perché nelle zone periferiche il mercato resta faticoso, un discorso che vale in generale anche per gli appartamenti di ampie metrature. Con la ripresa della domanda ci aspettavamo una ripresa dei prezzi ma non c'è stata».

Cosa ha nel mirino a Milano chi cerca casa? Risponde Roberto La Rocca, agente **Fondocasa**: «Il bilocale, con superfici dai 55 ai 75 metri quadri, convoglia il maggior numero di richieste: si va dalla giovane coppia a caccia della prima casa, all'investitore che punta al mattone da mettere a reddito, allo studente universitario fuori sede che compra anziché prendere in affitto». Quanto alla capacità di spesa «siamo tra i 240-280mila euro - aggiunge La Rocca - per una fascia di clientela che con quella cifra si orienta principalmente sui tagli da 2/3 locali».

Prosegue intanto la fase positiva degli affitti. «Negli ultimi mesi - racconta Ferruccio Napolitano, agente **SoloAffitti** - notiamo una sostanziale tenuta nel numero dei contratti firmati e, fatta eccezione per le zone di pregio, a una riduzione dei canoni. Anche l'offerta è cresciuta: per questo i potenziali inquilini visitano più immobili che in passato, allungando così i tempi di chiusura delle trattative». Se per i proprietari i tempi medi per trovare un acquirente viaggiano intorno ai 5 mesi, per trovare un inquilino in affitto ne servono 3-4 mesi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I numeri della città

Principali caratteristiche delle abitazioni e della popolazione residente a confronto con i dati medi nazionali

| | |
|---|------------------|
| Totale abitazioni | 632.672 |
| Popolazione presente | 1.285.662 |
| Case proprietà di residenti <i>(Italia = 79,34%)</i> | 59,55% |
| Coppie con figli <i>(Italia = 57,49%)</i> | 45,69% |
| Superficie media casa in mq <i>(Italia = 91,88)</i> | 79,06 |
| Indice di vecchiaia over 65/under 13 <i>(Italia = 131,38)</i> | 212,24 |
| Mq per occupante <i>(Italia = 36,79)</i> | 37,21 |
| Densità abitativa ab./kmq <i>(Italia = 189,1)</i> | 6.900 |
| Stanze medie <i>(Italia = 4,07)</i> | 3,39 |
| Stranieri per 100 residenti <i>(Italia = 2,34)</i> | 6,97 |

FONTE: Istat

Gli indicatori di trattativa

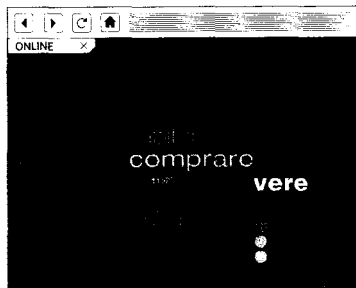
Tempi medi di durata delle trattative di compravendita (incarico agente/compromesso) e differenza di prezzo tra richiesta iniziale e rogitato

| | TEMPI | | DIFFERENZE | |
|---------------------|------------|--------------|-------------|--------------|
| | MESI | MEDIA ITALIA | DIFF. % | MEDIA ITALIA |
| II sem. 2001 | 2,8 | 3,5 | 7,4 | 9,9 |
| I sem. 2002 | 2,6 | 3,3 | 7,5 | 10,5 |
| II sem. 2002 | 2,5 | 3,2 | 7,6 | 10,5 |
| I sem. 2003 | 2,6 | 3,3 | 7,8 | 10,0 |
| II sem. 2003 | 2,8 | 3,3 | 7,9 | 9,7 |
| I sem. 2004 | 3,0 | 3,4 | 8,0 | 9,9 |
| II sem. 2004 | 3,2 | 4,0 | 8,1 | 10,5 |
| I sem. 2005 | 3,4 | 4,5 | 8,2 | 10,5 |
| II sem. 2005 | 3,8 | 5,0 | 8,4 | 10,9 |
| I sem. 2006 | 4,0 | 5,0 | 8,5 | 10,9 |
| II sem. 2006 | 4,2 | 5,2 | 8,6 | 10,5 |
| I sem. 2007 | 4,5 | 5,4 | 9,0 | 10,5 |
| II sem. 2007 | 4,8 | 5,6 | 9,5 | 10,2 |
| I sem. 2008 | 5,0 | 5,8 | 9,8 | 11,5 |
| II sem. 2008 | 5,5 | 6,0 | 10,0 | 12,5 |
| I sem. 2009 | 5,6 | 6,8 | 10,7 | 12,0 |
| II sem. 2009 | 5,6 | 6,9 | 10,5 | 11,0 |
| I sem. 2010 | 5,5 | 7,0 | 10,3 | 12,0 |
| II sem. 2010 | 5,4 | 6,8 | 9,5 | 12,0 |
| I sem. 2011 | 5,3 | 6,3 | 9,0 | 12,2 |

FONTE: Fiaip, Gabetti, Nomisma, Reag, Tecnocasa, Ubh

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/mercato



I prezzi zona per zona

Andamento della domanda e dell'offerta residenziale e prezzi medi (in euro) del compravenduto al mq per quartiere e per tipologia di abitazione - Affitti: canoni medi indicati nei contratti nelle diverse zone delle città 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 | | BILOCALE | TRILOCALE | |
| Centro | | | | | | | | | | |
| Monte Napoleone - San Babila | - | - | 11.500 | 8.800 | 14.000 | 12.500 | 5-6 mesi | 1.800 | 2.500 | |
| Borgonuovo - Via dei Giardini - Monte di Pietà | - | - | 9.000 | 7.800 | 11.000 | 9.200 | 5-6 mesi | 1.600 | 2.200 | |
| Brera | ∨ | ∨ | 7.700 | 7.000 | 9.100 | 8.200 | 5-6 mesi | 1.300 | 1.700 | |
| Corso Garibaldi | ∨ | - | 7.100 | 6.200 | 8.200 | 7.400 | 5-6 mesi | 1.150 | 1.500 | |
| Corso Magenta - Baracca | - | - | 6.900 | 6.400 | 7.900 | 7.300 | 5-6 mesi | 1.150 | 1.600 | |
| Corso Magenta - Meravigli | - | - | 7.500 | 6.600 | 8.600 | 7.900 | 5-6 mesi | 1.250 | 1.700 | |
| Corso Vittorio Emanuele | ∨ | ∨ | 9.000 | 8.200 | 10.500 | 9.500 | 5-6 mesi | 1.300 | 1.800 | |
| Fiori Chiari - Madonnina | ∨ | ∨ | 7.800 | 6.900 | 9.300 | 8.000 | 5-6 mesi | 1.300 | 1.800 | |
| Legnano - Moscovia | - | ∨ | 7.000 | 6.200 | 7.700 | 7.200 | 5-6 mesi | 1.050 | 1.500 | |
| Piazza S. Ambrogio | - | ∨ | 7.700 | 6.600 | 8.600 | 7.900 | 5-6 mesi | 1.300 | 1.650 | |
| Pontaccio - Solferino | - | - | 7.900 | 6.700 | 9.000 | 8.300 | 5-6 mesi | 1.350 | 1.800 | |
| Porta Ticinese - Parco Basiliche | - | - | 5.500 | 5.000 | 7.100 | 6.500 | 5-6 mesi | 1.050 | 1.450 | |
| Quadrilatero | - | - | 11.300 | 8.800 | 12.700 | 11.500 | 5-6 mesi | 1.900 | 2.400 | |
| Solferino | - | - | 6.100 | 5.300 | 7.600 | 5.900 | 5-6 mesi | 1.300 | 1.600 | |
| Via Dante - Missori | - | ∨ | 7.500 | 6.600 | 8.400 | 7.800 | 5-6 mesi | 1.200 | 1.700 | |
| Via Larga | ∧ | ∧ | 6.900 | 6.000 | 8.100 | 7.200 | 5-6 mesi | 1.200 | 1.700 | |
| Via Torino | - | - | 6.800 | 5.900 | 7.500 | 7.000 | 5-6 mesi | 1.150 | 1.600 | |
| Washington - Solari | | | | | | | | | | |
| Solari | - | - | 4.700 | 4.200 | 5.400 | 4.800 | 5-6 mesi | 860 | 1.100 | |
| Washington | - | - | 4.900 | 4.300 | 5.950 | 5.350 | 5-6 mesi | 870 | 1.100 | |
| Fiera - San Siro | | | | | | | | | | |
| Fiera | - | ∧ | 4.900 | 4.300 | 5.800 | 5.100 | 6 mesi | 850 | 1.100 | |
| Rubens - Gambara | - | - | 4.000 | 3.600 | 4.800 | 4.200 | 5 mesi | 700 | 900 | |
| San Siro | ∨ | - | 4.800 | 4.100 | 5.500 | 5.000 | 6 mesi | 800 | 1.050 | |
| Isola - Sempione | | | | | | | | | | |
| Cenisio - Procaccini | - | - | 4.400 | 3.600 | 5.000 | 4.500 | 4-5 mesi | 770 | 1.050 | |
| Farini - Isola | ∧ | - | 4.000 | 3.500 | 4.800 | 4.200 | 4-5 mesi | 800 | 980 | |
| Sarpi - Canonica | - | - | 3.900 | 3.500 | 4.500 | 4.200 | 4-5 mesi | 800 | 1.000 | |
| Sempione | - | - | 4.600 | 4.100 | 5.500 | 4.900 | 4-5 mesi | 800 | 1.100 | |
| Stazione Centrale - Gioia - F. Testi - Monza | | | | | | | | | | |
| Buenos Aires - Venezia | - | ∨ | 4.800 | 4.300 | 5.500 | 5.000 | 5 mesi | 870 | 1.150 | |
| Caiazzo - Loreto | ∨ | ∧ | 3.200 | 3.000 | 4.100 | 3.300 | 5-6 mesi | 730 | 880 | |
| Filzi - Centro Direzionale | ∧ | - | 4.300 | 3.900 | 5.200 | 4.400 | 5-6 mesi | 820 | 1.050 | |
| Gioia - Cagliero - Ressi | ∧ | - | 4.000 | 3.400 | 4.800 | 4.100 | 5-6 mesi | 800 | 1.020 | |
| Greco - Maggiolina | ∨ | - | 3.200 | 2.800 | 3.800 | 3.300 | 5-6 mesi | 650 | 830 | |
| Lagosta - Zara | ∧ | ∨ | 3.500 | 3.000 | 4.200 | 3.650 | 4-5 mesi | 780 | 1.000 | |
| Loreto - Venini | - | ∧ | 2.950 | 2.700 | 3.900 | 3.200 | 5-6 mesi | 720 | 900 | |
| viale Monza | ∨ | ∨ | 2.800 | 2.550 | 3.400 | 3.000 | 5-6 mesi | 680 | 850 | |
| viale Sarca | - | - | 2.900 | 2.600 | 3.500 | 3.050 | 5-6 mesi | 670 | 820 | |
| Stazione Centrale | ∨ | - | 3.000 | 2.700 | 3.600 | 3.100 | 5-6 mesi | 720 | 870 | |
| Murat - Zara | ∧ | - | 3.000 | 2.800 | 3.700 | 3.100 | 5-6 mesi | 750 | 900 | |
| Precotto | ∨ | - | 2.900 | 2.600 | 3.400 | 3.000 | 5 mesi | 700 | 850 | |

Città Studi - Indipendenza

| | | | | | | | | | |
|--|---|---|-------|-------|-------|-------|----------|-------|-------|
| Abruzzi | — | — | 4.600 | 4.000 | 5.000 | 4.700 | 5 mesi | 840 | 1.050 |
| Abruzzi - Loreto | — | ^ | 3.900 | 3.500 | 4.800 | 4.300 | 4-5 mesi | 750 | 950 |
| Cinque Giornate | ^ | — | 4.700 | 4.300 | 5.800 | 5.300 | 4-5 mesi | 900 | 1.100 |
| Città Studi - Grossich | — | ∨ | 3.700 | 3.500 | 4.500 | 3.800 | 5 mesi | 800 | 1.000 |
| Città Studi - Pacini | ^ | — | 3.900 | 3.400 | 4.400 | 4.000 | 4-5 mesi | 850 | 1.080 |
| Città Studi - Romagna | ^ | — | 4.000 | 3.700 | 4.800 | 4.200 | 4-5 mesi | 890 | 1.100 |
| Indipendenza | ∨ | ∨ | 4.800 | 4.000 | 6.200 | 4.900 | 4-5 mesi | 950 | 1.250 |
| Piave | ∨ | — | 5.200 | 4.600 | 6.000 | 5.500 | 4-5 mesi | 980 | 1.300 |
| Piceno - Plebisciti | ^ | ∨ | 4.700 | 4.300 | 5.500 | 5.000 | 4-5 mesi | 880 | 1.100 |
| Regina Giovanna - Castelmorrone | ∨ | — | 4.500 | 4.500 | 6.000 | 5.000 | 4-5 mesi | 940 | 1.200 |
| Romana - Lodi | | | | | | | | | |
| Corso Lodi | ∨ | ∨ | 4.200 | 3.800 | 4.900 | 4.300 | 4-5 mesi | 830 | 1.050 |
| Monte Nero | — | ∨ | 5.100 | 4.100 | 6.000 | 5.300 | 4-5 mesi | 920 | 1.200 |
| Porta Romana | — | — | 5.200 | 4.500 | 6.900 | 5.600 | 4-5 mesi | 1.000 | 1.350 |
| Tito Livio | ∨ | ∨ | 4.400 | 3.200 | 5.000 | 4.200 | 4-5 mesi | 830 | 1.000 |
| Navigli - Famagosta | | | | | | | | | |
| Pezzotti - Bocconi | ∨ | ∨ | 3.550 | 2.800 | 4.300 | 3.600 | 4-5 mesi | 850 | 1.150 |
| Ripa di Porta Ticinese | ^ | ^ | 4.100 | 3.400 | 4.400 | 4.200 | 4-5 mesi | 830 | 1.180 |
| Meda - Tibaldi | ∨ | — | 3.450 | 2.900 | 4.300 | 3.700 | 4-5 mesi | 730 | 900 |
| Missaglia - Gratosoglio | ∨ | — | 3.100 | 2.700 | 3.400 | 3.200 | 5-6 mesi | 720 | 950 |
| Montegani | ∨ | — | 2.900 | 2.600 | 3.300 | 3.100 | 5-6 mesi | 680 | 880 |

FONTE: elaborazione di Casa24 Plus su dati Fondocasa, Gabetti, Professionecasa, Reag e Tecnocasa più (solo per domanda e offerta) Casa.it e Immobiliare.it

