

MERCATO & 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 - e, 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 - 300 mila euro e anche oltre - dice Simona Viselli, agente Fondocasa di Bovisio Masciago - rispetto a quelle nella fascia più bassa (50 mila euro in media, ndr) a prezzi già scesi anche del 10-15% e senza nemmeno là dove i prezzi erano già competitivi».

Perdono punti anche i canoni di locazione. «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 difficili da affittare sono i monolocali e, soprattutto, i bi-locali «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 ed eccitazioni.

© IMMOBILIARITALIA

I numeri della città

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

Totale abitazioni	715.219
Popolazione presente	1.740.540
Case proprieta di residenti (Italia = 79,34%)	77,40%
Coppie con figli (Italia = 57,49%)	58,70%
Superficie media casa in mq (Italia = 91,68)	94,00
Indice di vecchiaia over 65/under 13 (Italia = 131,38)	106,79
Mq per occupante (Italia = 36,79)	36,49
Densità abitativa ab./kmq (Italia = 1.091,1)	1.378
Stanze medie (Italia = 4,07)	3,90
Stranieri per 100 residenti (Italia = 2,34)	2,25

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			DIFFERENZIALE		
	MESE	MEDIA ITALIA	%	MESE	MEDIA ITALIA	%
I sem. 2009	6,5	6,8	15,0	12,0		
II sem. 2009	6,8	6,9	15,2	11,0		
I sem. 2010	7,0	7,0	16,5	12,0		
II sem. 2010	7,4	6,8	15,8	12,2		
I sem. 2011	7,2	6,3	16,0	12,8		

Fonte: elaborazioni su dati Gabetti, Professionistica, Rag. ReMax, Tecnocasa



Sulnavigli. L'offerta di appartamenti è in crescita a Trezzano S.N. e Corsico

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 (dal 60 al 70 mq) e per un trilocale (dagli 80 ai 90 mq)

DOMANDA	OFFERTA	USATO		NUOVO		TEMPI MEDI DI VENDITA	AFFITTI		
		SIGNORILE	MEDIO	SIGNORILE	MEDIO		BILOCALI	TRILOCALI	
NORD									
Bresso - Centro	↗	↗	2.500	2.100	3.200	2.800	6 mesi	630	770
Bresso - Periferia	↗	↗	2.300	2.300	2.800	2.400	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	2.300	3.000	2.400	6-7 mesi	630	770
Cologno M. - IV strade	↗	↗	2.300	2.300	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	2.200	2.850	2.400	6-7 mesi	520	630
Novate M. - Centro	↗	↗	2.600	2.300	3.400	3.000	5-6 mesi	640	750
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	2.200	2.600	2.400	7 mesi	500	600
SUD									
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	600	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 - Pontesecco	↗	↗	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 - Vallemambrosa	↗	↗	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									
Abbiadoro - Centro	↗	↗	2.200	1.800	2.600	2.400	6-7 mesi	540	650
Abbiadoro - 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
Corico - Centro	↗	↗	2.450	2.200	2.900	2.550	6-7 mesi	600	740
Corico - Copernico	↗	↗	2.300	2.100	2.700	2.400	6-7 mesi	580	700
Corico - Don Minzoni	↗	↗	2.350	2.100	2.800	2.500	6-7 mesi	590	720
Corico - 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 - Carchiate - 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. - Segrate	↗	↗	2.500	2.200	3.000	2.600	8 mesi	580	700
Settimo M. - Vighigliano	↗	↗	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/Lavandiere	↗	↗	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: elaborazioni su dati Gabetti, Professionistica, Rag. Tecnocasa per domanda e offerta. Casa.it, Immobiliare.it per gli affitti. Tecnocasa e agency buci

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.casa2plus.it/focuscitta



GIOVEDÌ PROSSIMO FOCUS VENEZIA