

FOCUS CITTÀ*Cristina Giua*

SI ACCORCIANO I TEMPI MEDI DI TRATTATIVA

L'onda lunga della ripresa dell'immobiliare residenziale, partita da Milano città, inizia a farsi sentirsi con una certa chiarezza anche nell'hinterland. Ben inteso: se sotto la Madonnina il mercato inizia recuperare terreno a livello di volumi, l'area che circonda il capoluogo si sta risvegliando lentamente. Non a caso se i volumi di compravendite a Milano città hanno chiuso il 2015 con un +11,9% di scambi rispetto al 2014, il resto della provincia ha incassato un rimbalzo positivo, ma si è fermata al +8,7% (elaborazione Fimaa Milano, Monza, Brianza su dati agenzia delle Entrate). **Questione prezzi:** nel secondo semestre del 2015, la provincia ha lasciato sul terreno un altro 3,7% per gli immobili usati (mentre più contenuta la perdita di valore per gli immobili recenti: -2,7% e per i nuovi in classe energetica A o B: -1,6%). «Non vediamo, a breve termine, uno scatto in avanti dei valori – commenta Vincenzo Albanese, presidente Fimaa Milano Monza e Brianza – il mercato ha comunque svoltato, anche se i volumi di compravendite dei primi

due mesi di quest'anno sono inferiori rispetto alla chiusura positiva del 2015». Un mercato che rischia un andamento a singhiozzo, quindi, dove però non mancano segnali positivi. Vedi i tempi di vendita che stanno lentamente ripiegando verso una media di 9 mesi, dopo aver toccato il record di 10 mesi nella prima parte del 2014. Niente inversione di tendenza, invece, sul fronte delle trattative sul prezzo, dove la forbice tra cifra di incarico e cifra di chiusura oggi ha toccato quota 17 per cento. I canoni d'affitto hanno aperto l'anno con un trend stabile, dopo la discesa degli ultimi 5 anni che ha limato verso il basso la redditività (oggi sul 3-4% lordo l'anno). Il tutto a fronte di richieste di locazione che rischiano di perdere un po' dello slancio degli anni passati per lasciare spazio alla domanda di acquisto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

WWW.CASA24PLUS.IT/FOCUSCITTA

Trend di mercato, quotazioni e canoni d'affitto nei principali capoluoghi italiani



Dir. Resp.: Roberto Napoletano

MILANO HINTERLAND ZONA PER ZONA

Trend di mercato, prezzi medi al mq e canoni mensili in euro (bilocali 60-70 mq e trilocali 70-80 mq)

	DOMANDA	OFFERTA	USATO		NUOVO O RISTRUTTURATO		AFFITTI	
			SIGNORILE	MEDIO	SIGNORILE	MEDIO	BILOCALE	TRILO
Bresso centro	^	=	2.200	1.500	2.800	2.500	570	660
Bresso periferia	=	^	2.100	1.400	2.700	2.300	520	630
Bollate centro	^	=	1.900	1.350	2.500	2.100	500	620
Bollate periferia	=	^	1.600	1.100	2.300	1.800	440	570
Cologno centro	^	^	2.100	1.450	2.700	2.300	560	650
Cologno - IV strade	^	=	1.950	1.400	2.600	2.200	520	630
Cologno - viale Lombardia	=	^	1.700	1.300	2.400	1.900	500	600
Cormano centro	=	^	1.900	1.400	2.500	2.100	510	620
Cormano - Molinazzo	v	^	1.550	1.100	2.200	1.700	450	560
Cormano - Ospitaletto	=	^	1.800	1.350	2.600	2.200	510	620
Novate centro	^	=	2.200	1.900	2.900	2.500	570	680
Novate stazione	v	^	1.900	1.400	2.650	2.200	530	630
Novate periferia	=	^	1.750	1.300	2.400	1.900	510	620
Sesto S.G. centro	^	=	2.200	1.600	2.800	2.400	560	660
Sesto S.G. - Rondinella	^	=	1.800	1.500	2.500	2.100	520	630
Sesto S.G. perif.	=	^	1.600	1.300	2.300	1.750	520	640
Assago centro	^	=	1.750	1.500	2.500	2.100	550	670
Assago periferia	=	^	1.600	1.300	2.200	1.750	530	620
Buccinasco c.	=	=	2.100	1.900	2.850	2.500	620	710
Buccinasco per.	v	^	1.600	1.250	2.300	2.000	540	640
Opera centro	=	=	1.600	1.200	2.300	1.900	540	630
Opera periferia	v	^	1.350	1.050	2.100	1.500	510	620
Rozzano centro	^	^	1.700	1.450	2.400	1.950	550	650
Rozzano perif.	v	^	1.500	1.200	2.100	1.600	530	650
S. Donato centro	^	=	2.500	2.100	3.200	2.600	650	780
S. Donato perif.	=	^	1.750	1.500	2.600	2.150	560	670
S. Giuliano M.	^	=	1.600	1.300	2.300	1.900	530	630
Cesano B. centro	^	=	1.600	1.450	2.400	1.900	540	640
Cesano B. perif.	v	^	1.500	1.100	2.050	1.600	480	570
Corsico centro	^	=	1.900	1.600	2.600	2.100	550	660
Corsico perif.	v	^	1.400	1.050	2.100	1.500	470	560
Cusago	=	^	1.700	1.400	2.500	2.050	520	630
Cusago Monzoro	=	^	1.900	1.600	2.600	2.200	540	640
Pero centro	=	^	1.800	1.500	2.450	1.900	530	630
Pero periferia	=	=	1.500	1.100	2.100	1.700	490	570
Rho centro	^	=	1.850	1.600	2.500	2.050	550	640
Rho - Frazioni	=	^	1.500	1.200	2.100	1.650	450	560
Settimo centro	^	=	1.700	1.400	2.400	1.800	530	640
Trezzano Indipendenza	=	^	1.400	1.150	2.050	1.600	450	560
Trezzano Leonardo da V.	^	^	1.400	1.050	2.000	1.450	450	550
Peschiera B.	^	=	1.900	1.600	2.500	2.050	520	610
Segrate-Milano 2	^	=	3.100	2.400	3.600	3.200	680	880
Segrate - v.Roma	=	^	2.000	1.700	2.550	2.100	520	610
Vimodrone	=	^	1.650	1.300	2.200	1.700	490	580

FONTE: elab. Casa24 Plus su dati Gabetti, Grimaldi, Immobiliare.it, Reag, [Professionecasa](http://Professionecasa.it), Solo Affitti, Casa.it