

Milano - Venerdì 31 Marzo 2023

Cercare casa a mezz'ora da Milano

Abbiategrasso la più conveniente

La classifica dei comuni più economici della provincia. Seguono Pioltello e Rho

Le case a Milano costano troppo? La soluzione è comprare ad Abbiategrasso. Lo suggerisce un'interessante analisi sui prezzi delle abitazioni nel capoluogo e nell'hinterland condotta da Insights, business unit specializzata in analisi di mercato di Immobiliare.it. Il punto di partenza è la constatazione che comprare casa a Milano sta diventando proibitivo per chi non abbia un buon capitale alle spalle o perlomeno un reddito che consenta di affrontare un mutuo impegnativo. Il costo medio di un trilocale a Milano è di 450 mila euro. Si tratta certo di una media, nelle zone periferiche meno attrattive di Milano si può spendere meno, ma certo non si riesce a più che dimezzare il costo. Un'operazione possibile andando a vivere fuori città pur tenendosi a una distanza dal capoluogo percorribile in 40 minuti.

Insights ha stilato un'originale graduatoria indicando i dieci comuni che consentono di acquistare tre locali tra i 150 mila e i 200 mila (o poco più) euro. Il comune più economico risulta essere appunto Abbiategrasso, che consente di raggiungere in treno Porta Genova in 25 minuti: qui un trilocale costa in media 150 mila euro. Con 160 mila euro si trova casa a Lodi che non solo ha i servizi tipici del capoluogo di provincia ma che consente di raggiungere Milano, oltre che con la A1, anche con treni che arrivano a Rogoredo in 24 minuti. Centottantamila euro servono a Pioltello, con il treno che porta a Lambrate in 10 minuti. Sotto i 190 mila euro si trovano Saronno (servitissima con la Nord Cadorna, Garibaldi, Centrale e Passante) e Cinisello Balsamo, che è praticamente una continuazione di Milano. In realtà in entrambi questi comuni il nuovo però ha prezzi significativamente più alti di quelli qui indicati. Sotto i 200 mila euro si pongono Rho Lissone e Seregno, tutte e tre servite dal Passante ferroviario, mentre appena sopra, a 203 mila euro, Cologno Monzese (linea 2 della metropolitana) e Cesano Maderno, collegata con la linea tre di Affori in dieci minuti di treno..

Il confronto si fa ancora più interessante se dal prezzo delle casa si passa a valutare la rata del mutuo necessaria per comprare. Un finanziamento a 30 anni che copra l'80% del prezzo per la casa media di Milano da 450 mila euro a tassi di mercato oggi richiede una rata mensile di 1.900 euro. Non solo sono molti ma sono compatibili con un reddito mensile di oltre 5.000 euro. Per l'appartamento di Abbiategrasso bastano 650 euro al mese e un reddito di circa 2.000 euro, per il trilocale di Cesano Maderno si arriva a 969 e serve un reddito complessivo di circa 3.000 euro.

Commentando i dati della ricerca Carlo Giordano, board member di Immobiliare.it spiega. «L'attrattività di Milano come città delle opportunità lavorative è aumentata, ma allo stesso tempo è profondamente cambiata perché alla significativa crescita del prezzo degli immobili si è accompagnata il raddoppio della rata dei mutui. Per i comuni dell'hinterland ora la sfida è diventare a loro volta attrattivi non soltanto per i prezzi delle abitazioni».

Gino Pagluca