

undefined

# Milano, case nuove e nel verde sempre più care nell'hinterland

**Residenziale.** Le quotazioni in netta crescita nel capoluogo spingono verso la cintura, che registra valori in aumento del 4,5%, ma dove si può ancora acquistare a partire da 2mila euro al metro quadro

**Laura Cavestri**

**S**e a Milano – in cui il prezzo medio di un'abitazione ha raggiunto i 5.500 euro al metro quadro – si lavora, si studia e ci si diverte, nell'hinterland del capoluogo milanese si può (ancora) comprare casa.

Ma fino a quando? Perché se il prezzo al metro quadro risulta ancora ragionevole, secondo le ultime elaborazioni di Scenari Immobiliari, i valori sono destinati a crescere ancora. Se, infatti, in questo primo scorcio del 2023 (sul 2022) i prezzi delle case nell'hinterland milanese sono complessivamente cresciuti del 4,5%, si stima che l'anno prossimo (su quest'anno) l'incremento medio possa arrivare a un +5 per cento. Ma come è possibile con la stretta sui mutui in corso, l'aumento dei costi (dall'energia alle costruzio-

a metro quadro dei comuni limitrofi, per individuare le alternative più interessanti al centro metropolitano.

Ma le occasioni migliori le ha individuate in quei comuni ben collegati a Milano ma già appartenenti ad altre province, ad esempio Varese. Infatti, a Gallarate (52.452 abitanti) e Busto Arsizio (82.754 abitanti), rispettivamente a 48 e 43 minuti di mezzi pubblici presi alle 9 del mattino, si trovano appartamenti, rispettivamente a 1.511 e 1.465 euro al metro quadro. O a Legnano (oltre 40 minuti di viaggio e case a 1.600 euro al mq circa).

Nella prima "cintura" milanese, a parte i prezzi minimi che possono scendere sino a 1.700 euro al mq a Corsico, 1.800 a Carugate, 1.500 a Pioltello e 1.900 a Rozzano – in media – i minimi si collocano sopra i 2mila euro e i massimi si attestano o superano i 4mila. Segrate, San Donato, Novate, Cinisello Balsamo, Sesto San Giovanni sono le aree in cui si concentrano nuovi sviluppi.

A Cernusco sul Naviglio – 34 minuti di distanza dal Duomo e servita dalla linea verde della metropolitana – il minimo è 2.300 euro ma si può arrivare a superare i 5mila euro al mq (come a Buccinasco). A Peschiera Borromeo, i prezzi minimi sfiorano i 3mila euro.

«Non assisteremo al declino dei valori – conferma Alessandro Ghisolfi, responsabile centro studi di Abitare Co – perché l'hinterland risponde alle esigenze di budget di una fetta sempre più significativa di domanda che cerca la casa per la famiglia di 100-120 mq (pari a un trilocale ampio o un quadrilocale) ma non può pagarlo 4mila o 4.500 al mq. Mentre fuori città ha più accesso a un'offerta di nuovo, che riesce a pagare anche a meno di 400mila euro. Ci riferiamo a case già in classe A».

Se parliamo, invece, di revisione dei prezzi, aggiunge ancora Ghisolfi, «potremmo vederla, nei prossimi mesi, sul residenziale ma solo in città e su quella quota di usato completamente da ristrutturare e di qualità medio-bassa. Le aspettative dei venditori si sono molto alzate negli ultimi anni e non sono più in linea con la domanda. Chi mette sul mercato abitazioni molto vecchie e da rifare e/o avrà fretta di vendere, dovrà ridurre le aspettative».



**Anello d'oro.** Uno scorcio di Cernusco sul Naviglio, che è collegata a Milano dalla metropolitana verde e dove i prezzi delle abitazioni possono arrivare anche a superare anche i 5mila euro al metro quadro

**Fuori città si ha più accesso a un'offerta di nuovo, in classe A, anche a meno di 400mila euro**

ni) e le retribuzioni al palo?

«Le previsioni – spiega Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari – rimangono valide. Forse ci sarà un piccolo ribasso per gli usi non residenziali. Sicuramente non per le case e poi nell'hinterland (anche se non in tutti i comuni) c'è una forte pressione abitativa che mantiene, in molti casi, accresce, il livello dei prezzi. Che quindi non sono destinati a calare. Inoltre, nelle aree più appetibili si costruisce prodotto nuovo, case che rispondono alle esigenze contemporanee e in linea con i migliori standard energetici di classe A. Quindi, – conclude Breglia – non solo queste abitazioni sono le più richieste e le più care, ma contribuiscono a "trascinare al rialzo" o quanto meno a mantenere stabile i valori di quelle limitrofe più datate».

Recentemente, Century 21 Italia (la branch italiana del colosso americano del real estate) ha analizzato il mercato e tracciato una mappa del milanese, mettendo in rapporto la distanza dal centro del capoluogo – utilizzando come punto di riferimento Piazza del Duomo – e il prezzo

## I valori nella cintura di Milano

Prezzi euro/mq del settore residenziale nei venti comuni più importanti della prima cintura di Milano. Dati di marzo 2023

COMUNI	MINIMO 1.000	3.500	MASSIMO 6.000	VAR % 2023/22
Arese	2.000		4.100	+6,2
Assago	2.400		4.200	+3,8
Buccinasco	2.200		5.000	+4,0
Carugate	1.800		3.600	+2,7
Cernusco sul Naviglio	2.300		5.350	+3,7
Cesano Boscone	1.950		4.200	+4,6
Cinisello Balsamo	2.100		3.900	+3,7
Corsico	1.700		3.750	+3,2
Legnano	1.350		3.550	+5,2
Magenta	1.200		3.500	+6,0
Melegnano	2.000		4.100	+5,1
Pero	2.100		3.500	+5,5
Peschiera Borromeo	2.950		4.750	+6,5
Pioltello	1.500		3.500	+3,6
Rho	2.300		4.350	+4,5
Rozzano	1.900		4.000	+3,4
San Donato Milanese	3.250		4.900	+4,0
Segrate	2.800		5.650	+4,1
Sesto San Giovanni	2.150		4.250	+4,3
Settimo Milanese	2.200		3.450	+5,3

Fonte: Scenari Immobiliari

© RIPRODUZIONE RISERVATA