

IL BORSINO IMMOBILIARE

LA CONGIUNTURA
I DATI RELATIVI ALLA FINE DI SETTEMBRE
SEGNALANO UN'ULTERIORE FLESSIONE
DELLE QUOTAZIONI RISPETTO AI MESI PRECEDENTI

Cala ancora il mercato del mattone E nell'hinterland è boom degli affitti

La ripresa economica non inverte la tendenza, crescono soli i canoni

di MAURO CERRI

SE IL VENTO della ripresa soffia, a beneficiare dei suoi refoli non è certo il mattone. In provincia di Milano la discesa dei prezzi non si è ancora arrestata e fa segnare anche a fine estate il segno meno. Lasciamo parlare i numeri. Stando ai dati incrociati dall'ufficio studi di Immobiliare.it, la valutazione media per un appartamento nell'hinterland di Milano - dati freschissimi, cioè relativi a settembre 2015 - è pari a 2.630 euro al metro quadrato. Dato che forse dice poco agli operatori, giacché non specifica tipologia di immobile né zona di riferimento, ma che molto significa in termini statistici, se confrontato con i 2.742 euro dello stesso mese del 2014. In altre parole, in un anno il prezzo medio si è ridotto del 4,1%, alla faccia di chi parla di una stabilizzazione delle quotazioni. La discesa è evidente anche nel breve periodo, ossia rispetto a marzo (2.674 euro) e giugno (2.662 euro) del 2015, e colloca il suo punto di partenza a ottobre 2013, in piena crisi generale e del settore, quando tuttavia venne raggiunto il picco più alto degli ultimi 24 mesi con 2.831 euro al metro quadrato. Dall'appartamento in condominio alla villetta a schiera, dall'attico al loft, dalla casa indipendente al rustico, col variare delle metrature e del prestigio, mutano solo valori medi ma non il trend negativo, che cristallizza ancora una volta la difficoltà del



comparto. Buon per chi deve acquistare o fare un investimento, ovviamente, meno per chi si trova costretto a vendere, cui va il consiglio di attendere ancora tempi migliori. E magari di affittare (in seguito vedremo perché).

INTERESSANTE puntare la lente sui maggiori centri dell'hinterland. Se a Sesto il prezzo medio a settembre 2015 è di 2.005 euro, a Cinisello scende a 1.697, di poco inferiore a Cologno (1.761). Nel Nord Milano, come da tradizione, la maglia rosa va a Cusano Milanino, non a caso «la città giar-

dino» (2.338 euro). Nell'area della Martesana, Cernusco si conferma meta ambita e costosa (2.625) ma meno di Segrate (2.880) che, giusto per ricordarlo, ospita l'esclusivo complesso residenziale di Milano 2. Allontanarsi dalla metropoli porta vantaggi alla salute e al portafoglio come dimostrano le vivibili Cassano (1.721) e Trezzo (1.623). Sposandoci verso sud, da segnalare San Donato (2.583) e Peschiera (2.354) in lieve risalita rispetto alle rilevazioni dei mesi precedenti. A ridosso della metropoli, ma con vari problemi, Pieve Emanuele è tra i centri più a buon

mercato, con un valore medio di 1.615 euro, inferiore di quasi 500 euro a Rozzano. L'Expo non sembra aver invertito la rotta né a Rho (1.832 euro) né a Pero (2.038), in discesa rispetto agli ultimi trimestri. Se le compravendite ristagnano, è invece in salute il mercato degli affitti: a settembre 2015 per gli immobili residenziali in locazione viene rilevata una richiesta pari a € 13,90 per metro quadro al mese, a fronte di € 13,62 mensili dell'anno precedente, con un aumento del 2,05%. E il valore più alto degli ultimi due anni.

mauro.cerri@ilgiorno.net



IL NORD OVEST

L'effetto Expo? Impennata di locazioni a breve termine

QUOTAZIONI delle abitazioni nella città di Rho in diminuzione del 5,3%, stabili i valori immobiliari nel centro cittadino, mentre sono diminuiti i prezzi delle case nelle frazioni. Infine con Expo sono aumentati gli affitti brevi ma anche i canoni. E quanto emerge da un'analisi del mercato immobiliare nel primo semestre del 2015 nella provincia di Milano fatta dal Gruppo Tecnocasa. Nei primi sei mesi dell'anno sono calati i prezzi delle case, in particolare nei quartieri San Paolo e San Carlo che hanno registrato una buona domanda di case indipendenti o semindipendenti, pari al 26,5% del totale. I potenziali clienti si sono presentati nelle agenzie immobiliari con un budget di spesa compresi tra 120 e 169.000 euro nel 31% dei casi, mentre la seconda fascia di spesa è compresa tra 170 e 249.000 euro (30,1%). Grazie all'abbassamento dei prezzi la città di Rho ha registrato un aumento di compravendite, nel 2015 sono state acquistate 449 abitazioni, pari a +14,5% rispetto al 2014. L'andamento degli affitti ha registrato un aumento dei canoni dell'1,3% sui bilocali e del 2,1% sui trilocali. Da segnalare che per l'Expo sono stati realizzati numerosi affitti a breve termine da parte di persone che lavorano all'interno del sito. Il canone di locazione di un bilocale è di 450-500 euro al mese, quello di un trilocale 550-600 euro al mese. Per quanto riguarda i comuni del rhodense, nella prima parte dell'anno i prezzi delle abitazioni nella zona di Cornaredo hanno registrato una leggera contrazione. Stabili i prezzi immobiliari a Lainate, in diminuzione i valori nelle zone centrali di Vanzago. Nel comune di Pregnana Milanese piacciono le abitazioni di nuova costruzione che sono state realizzate accanto alla stazione ferroviaria. A Settimo Milanese è ricercata la zona Villaggio dei Fiori e si registrano acquisti anche da chi vive nei quartieri confinanti di Milano.

Ro.Ramp.

RHO TREMILA ALLOGGI VUOTI E CENTINAIA DI FAMIGLIE IN CERCA DI UN TETTO: PARADOSSO DA RISOLVERE

L'agenzia dell'abitare cuce la distanza tra domanda e offerta

di ROBERTA RAMPINI

NEL rhodense da una parte ci sono oltre 3.000 appartamenti sfitti, dall'altra centinaia di famiglie in lista d'attesa per l'assegnazione di una casa popolare o in fila ai servizi sociali perché non riescono più a pagare l'affitto. Ora, a metà strada tra cittadini in cerca di un'abitazione ed proprietari che vogliono mettere a disposizione gli alloggi, c'è l'Agenzia dell'Abitare dei comuni del rhodense. «Un modo intelligente per far incontrare domanda e offerta», ha commentato l'assessore ai servizi sociali di Rho, Luigi Negrini. Operativa da alcuni mesi è stata inaugurata ufficialmente ieri mattina nella sede Sercop di via Cornaggia 33 a Rho. «L'Agenzia è uno



SERVIZIO
Primo Mauri presidente di Sercop dove ha sede il nuovo sportello

sportello gratuito di assistenza e orientamento sulle norme che regolano la locazione - dichiara Primo Mauri, presidente di Sercop - ed è un centro di servizi per favorire l'incontro della domanda e dell'offerta sul mercato privato

della locazione». Si possono rivolgere all'Agenzia dell'Abitare tutti i cittadini che cercano casa residenti nei ad Arese, Cornaredo, Lainate, Pero, Pogliano, Pregnana Milanese, Rho, Settimo Milanese e Vanzago ed i proprietari di

casa. Troveranno operatori capaci di aiutarli nella ricerca di una casa, potranno avere un supporto per la manutenzione e ristrutturazione, assistenza fiscale e supporto legale per la stipula di contratti, informazioni sugli alloggi di edilizia residenziale. La gestione dell'Agenzia, aperta grazie ad un contributo di Fondazione Cariplo, è stata affidata alla Cooperativa «La Cordata». «Questo sportello è il risultato di una co-progettazione tra pubblico e privato - commenta Silvia Bartellini, presidente della cooperativa - è un luogo facilmente accessibile e che ci consente anche di intercettare i bisogni delle persone e che mette in rete le risorse per trovare le soluzioni».

roberta.rampini@ilgiorno.net