

Abbiategrasso è il Comune più conveniente per comprare casa vicino a Milano

Data: 01/04/2023

Fonte: Informatore Vigevanese

Link: <https://www.informatorevigevanese.it/attualita/2023/04/01/news/abbiategrasso-e-il-comune-piu-conveniente-per-comprare-casa-vicino-a-milano-556015/>

I **prezzi delle case a Milano** hanno raggiunto cifre proibitive per i più, e anche gli **affitti** non sono mai stati così alti. Il caro case nel capoluogo lombardo ha costretto molti milanesi a lasciare la città d'origine e a scegliere di comprare casa nell'**hinterland**, dove i prezzi sono più accessibili. Uno **studio** del portale di settore **Immobiliare.it** individua il comune di **Abbiategrasso** come **il più conveniente** per **acquistare un trilocale** a 30/40 minuti di distanza da Milano. Il prezzo medio ad Abbiategrasso è di **150mila euro**, ovvero **300mila euro in meno** rispetto a Milano. «Per poter affrontare la rata del mutuo – spiegano dal portale – è necessario che il nucleo familiare percepisca un reddito netto mensile pari a 2.086 euro, e infatti il mercato risulta totalmente accessibile per la coppia che può contare su uno stipendio milanese».

IL MERCATO OGGI

«In questi ultimi anni l'**attrattività di Milano** come città delle opportunità (lavorative) è aumentata, ma allo stesso tempo è profondamente **cambiata l'accessibilità** – spiega **Carlo Giordano, Board Member di Immobiliare.it** – Si sono infatti sommati due fattori avversi a chi vuol comprare casa nel capoluogo: significativa **crescita del prezzo degli immobili** e **cambio di scala nel tasso dei mutui**. Questo ha portato a doversi confrontare oggi con una rata di mutuo di quasi 1.500 euro per un trilocale in un quartiere periferico quando nel 2019 per lo stesso immobile la rata era di 750 euro. Unica soluzione diventa la ricerca di una casa ad un prezzo strutturalmente inferiore, anche fuori Milano. **Starà ora ai comuni dell'hinterland dimostrare di essere competitivi sia come infrastrutture di mobilità che come qualità urbana**».

I 10 comuni dell'hinterland a mezz'ora di distanza dal centro città dove è più conveniente acquistare un trilocale secondo immobiliare.it

2. Dopo **Abbiategrasso**, in seconda posizione, con una differenza di circa 10mila euro, c'è **Lodi**, dove un trilocale costa poco più di 160mila euro. «Per poter acquistare casa nel comune sulle rive dell'Adda, il reddito familiare deve arrivare ai 2.200 euro al mese. Una cifra ancora affrontabile da una coppia che lavora a Milano, e infatti oltre

il 90% dell'offerta risulta accessibile».

3. Al terzo posto **Pioltello**: la richiesta per i tre vani sfiora i 180mila euro. «Chi fosse interessato a procedere con l'acquisto deve poter contare su un reddito netto mensile pari a 2.400 euro. Date le premesse, comunque, oltre il 91% del mercato dei trilocali risulta accessibile, se si compra in due».

4. **Saronno** tra i 186mila e i 188mila euro per tre vani

5. **Cinisello Balsamo** tra i 186mila e i 188mila euro

6. **Rho** 190mila euro

7. **Lissone** tra i 196mila e i 197mila euro

8. **Seregno** tra i 196mila e i 197mila euro

9. **Cologno Monzese** 203mila euro

10. **Cesano Maderno** 203mila euro

E VIGEVANO?

Le **quotazioni immobiliari** sul territorio comunale di Vigevano riportate da Immobiliare.it indicano un prezzo di **vendita** che oscilla dai 911 euro al metro quadro ai 1.817 euro, con una media di **1.136 euro al metro quadro**. Gli **affitti**, invece, partono da 6,13 euro fino a 9,18 euro al metro quadro (media di 8,40 euro al metro quadro). «A febbraio 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.136 al metro quadro, con una diminuzione del 1,98% rispetto a marzo 2022 (1.159 €/m²) – spiegano dal portale – Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Vigevano ha raggiunto il suo massimo nel mese di settembre 2021, con un valore di € 1.162 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato novembre 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.126 al metro quadro».

L'andamento dei prezzi di vendita a Vigevano (*fonte: Immobiliare.it*)

«Nel corso del mese di febbraio 2023 – fanno sapere dal portale specializzato – **il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Vigevano è stato più alto nella zona Buccella**, con € 1.817 per metro quadro. Al contrario, il prezzo **più basso è stato nella zona Sforzesca** con una media di € 911 al metro quadro. Nello stesso mese, il prezzo richiesto per gli immobili in affitto a Vigevano è stato più alto nella zona Centro, con € 9,18 al mese per metro quadro. Il prezzo più basso, invece, è stato nella zona Corso Torino con una media di € 6,13 al mese per metro quadro».

Nella tabella sotto, i prezzi di vendita delle case a Vigevano in base alle diverse zone (*fonte: Immobiliare.it*)

Il metodo utilizzato nella ricerca di Immobiliare.it

Si è considerato un finanziamento pari all'80% del valore dell'immobile della durata di 25 anni con un tasso fisso pari alla media dei tassi nel periodo di riferimento (al 3,48%). La rata, per essere sostenibile, deve essere pari a massimo un terzo del reddito medio netto percepito dal nucleo familiare.

Reddito calcolato a partire dai redditi lordi dichiarati – ultima pubblicazione Mef anno di imposta 2020 – nella città di Milano, al netto delle imposte, e caratterizzato da un leggero squilibrio: 100% + 80% del reddito disponibile.

Nota: lo studio ha preso in considerazione le **linee ferroviarie che dall'hinterland** portano ai principali nodi di scambio delle linee metropolitane milanesi. Nel calcolare i tempi di percorrenza, l'analisi ha tenuto conto anche dei tempi necessari allo spostamento dalle abitazioni alle stazioni di partenza.

Articolo originale:

<https://www.informatorevigevanese.it/attualita/2023/04/01/news/abbiategrasso-e-il-comune-piu-conveniente-per-comprare-casa-vicino-a-milano-556015/>