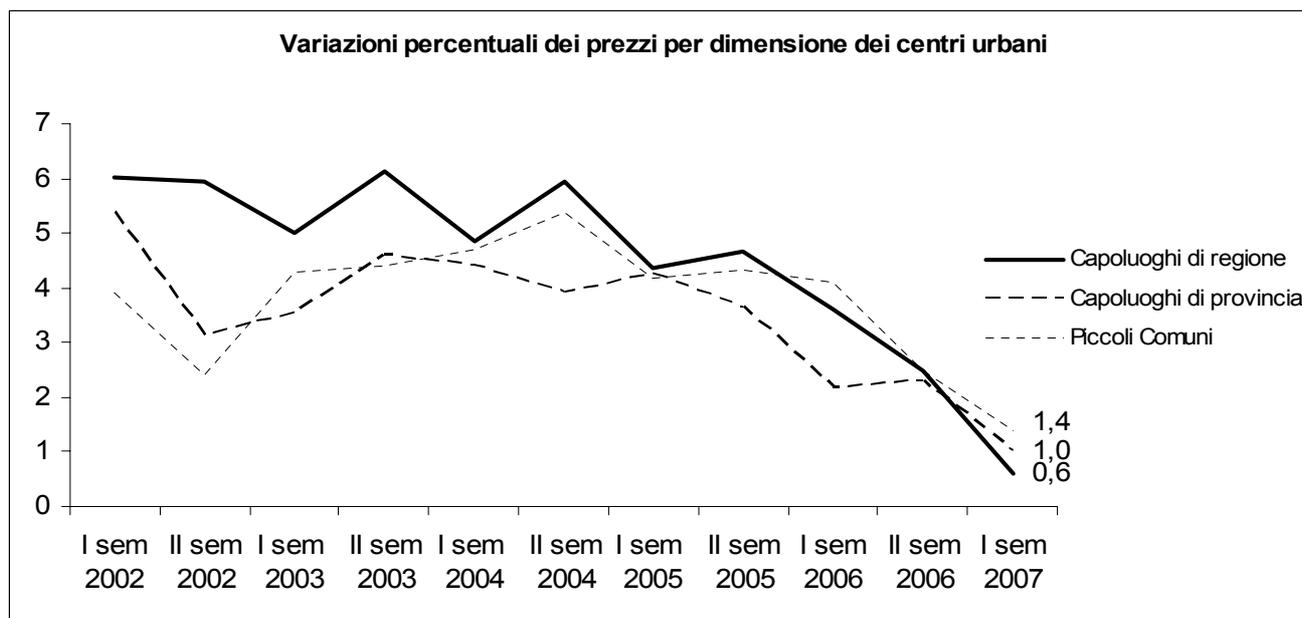


SPOSTARSI DALLA CITTA' ALL'HINTERLAND

Nei primi sei mesi del 2007 l'analisi delle quotazioni immobiliari delle diverse realtà urbane ha confermato una tendenza in atto ormai da alcuni semestri, ma anche una novità. Infatti i capoluoghi di provincia **per la prima volta dal 1998**, cioè da quando è iniziato il boom immobiliare, hanno messo a segno una crescita delle quotazioni (+1.0%) superiore rispetto a quella delle grandi città (+0.6%). Si conferma invece la migliore performance in assoluto per le abitazioni dell'hinterland (+1.4%) in atto ormai dal primo semestre del 2006. Questo avviene perché i prezzi degli immobili delle metropoli, ormai troppo elevati, e la ricerca di una migliore qualità di vita, possibile in cittadine più a "misura d'uomo", stanno spingendo alcune categorie di acquirenti ad orientarsi verso altri mercati immobiliari. Tra le altre motivazioni la ricerca di abitazioni di nuova costruzione che spesso si realizzano proprio nell'hinterland. Nel 2006 uno studio dell'Istat ha rilevato che le metropoli hanno continuato a perdere abitanti: Milano circa 15 mila, Napoli 11 mila, Roma 8 mila.

Ma dove si spostano gli acquirenti? Quali sono i capoluoghi o i comuni dell'hinterland che attirano coloro che cercano casa e che, per trovarla quanto più possibile corrispondente ai propri desideri, sono disposti a trasferirsi? In linea di massima si è rilevato che **sono preferite soprattutto quelle località** (capoluoghi o cittadine dell'hinterland) **che sono servite da linee ferroviarie, metropolitane o collegamenti stradali con le grandi città** dove quasi sempre c'è la sede di lavoro di chi si sposta.



MILANO

Milano hinterland

Le **aree dell'hinterland** di Milano che hanno registrato le **performance migliori** sono state quella a **Ovest** e quella a **Sud** della città. Tra i comuni di queste aree si segnalano Abbiategrasso e Robecco sul Naviglio e Opera per l'area Ovest, Rozzano ed Assago per quella a Sud.

Ad **Assago** l'offerta presente sul mercato non è sufficiente a coprire la domanda esistente, alimentata in buona parte acquirenti provenienti da Milano. In quest'ultima categoria rientrano soprattutto giovani coppie alla ricerca della prima casa, che tendenzialmente si orientano su bilocali e trilocali.

Al momento si segnala un intervento di circa una decina di unità immobiliari, prevalentemente villette a schiera in località *Cascina Bazzanella* e degli appartamenti in via Papa Giovanni XXIII. Assago ha vissuto il suo sviluppo edilizio dal finire degli anni '80 agli ultimi anni '90, dal 2001 sono nuovamente ripresi gli interventi edilizi. Una delle zone di maggior pregio e con immobili di qualità è stata costruita tra il 2001 ed il 2006 in via Matteotti. Il prezzo medio per queste abitazioni è di 3000-3300 € al mq. Ricordiamo il progetto *Milanofiori Nord* che ricade sul comune di Assago e che prevede la costruzione di un complesso residenziale e di un parco verde, la realizzazione di uffici, di un retail park con delle superfici di vendita, un hotel ed aree da destinare a servizi per il tempo libero e lo shopping. Sono a buon punto i lavori per il prolungamento della linea verde della metropolitana fino ad Assago.

Ad **Opera** lo sviluppo edilizio si è concentrato in particolare nella zona che si sposta verso la *Val Tidone* dove si è costruito sia in edilizia cooperativa che signorile ("La Magnolia") e dove si vende a 2900-3000 € al mq.

Ci sono acquirenti che arrivano da Milano (via Ripamonti) e dalla zona di Corvetto. Non si registrano molte richieste di prima casa, ma di casa migliorativa e proprio per questo motivo la tipologia più ricercata è la villetta a schiera.

Negli ultimi tempi si assiste ad uno spostamento di richieste verso i comuni della seconda cintura (tra cui Locate Triulzi e Landriano) dove i prezzi sono più convenienti.

In sviluppo edilizio anche **Rozzano** nella zona di Quinto Stampi e Ponte Sesto.

A *Quinto Stampi* esiste una zona di trasformazione con ex capannoni dismessi al cui posto si ricavano immobili da destinare al residenziale e al terziario. A *Ponte Sesto* si costruisce su terreni edificabili. Altre aree di sviluppo sono Moirago e Rozzano Vecchio. A Rozzano si registrano molte richieste da parte di clienti provenienti da Milano Sud (zona Montegani, Famagosta, Missaglia e Cermenate). C'è sempre una discreta richiesta da parte di abitanti di Rozzano che, impossibilitati all'acquisto, si spostano nel secondo hinterland (Binasco, Zibido) oppure nel pavese (Torrevecchia Pia, Vidigulfo); la tipologia più ricercata è il trilocale.

A *Valleambrosia* sono state edificate villette e palazzine vendute a 2400 - 2500 € al mq.

A Rozzano Centro nei pressi della Torre Telecom si costruiscono palazzine in edilizia privata con valori al mq di 1800-1900 € ed in edilizia convenzionata con valori al mq di circa 2100-2200 €.

A Rozzano Vecchia e a Moirago si costruiscono palazzine vendute rispettivamente a 2000-2100 € al mq e 2500-2700 € al mq.

Positivo l'andamento del mercato immobiliare di **Robecco sul Naviglio** dove il rialzo delle quotazioni è dovuto in particolare alle nuove costruzioni immesse sul mercato, molte delle quali sorte nel centro. Si tratta di bilocali e trilocali, inseriti in piccoli contesti condominiali e valutati 1900 € al mq.

Il centro storico di Robecco è stato interessato negli ultimi anni da una serie di interventi di riqualificazione che hanno portato al rifacimento delle piste ciclabili e alla creazione di un parco.

Da segnalare l'esistenza di un flusso migratorio di famiglie che arrivano soprattutto da Magenta e da Abbiategrasso, attratte dai prezzi più vantaggiosi. Non mancano investitori che acquistano piccoli tagli per poi darli in locazione. Il canone medio di un bilocale è compreso tra 400 e 500 € al mese. Molto richiesti sia gli appartamenti che le soluzioni indipendenti, ma per queste ultime l'offerta è molto bassa.

Mercato decisamente positivo ad **Abbiategrasso** dove i prezzi delle abitazioni usate, in particolare quelle di qualità, si sono alzati perchè trascinati da quelli delle nuove costruzioni. Infatti lo sviluppo edilizio che ha caratterizzato il paese negli ultimi anni è stato notevole. Si sono costruiti prevalentemente appartamenti, bilocali e trilocali, a seguire le villette a schiera e singole. I prezzi medi di vendita sono di 2500 € al mq. Le nuove costruzioni si sono concentrate in particolare nelle

aree periferiche. Tra le zone di maggior sviluppo si segnala quella di Castelletto. Chi acquista effettuando una permuta quasi sempre tende a restare nella stessa zona. Chi compra per la prima volta valuta anche la zona stazione, per una comodità di movimento sul territorio e la tranquillità della zona.

Particolarmente apprezzate le abitazioni situate in zona Bocciodromo, Ospedale e Boschetto. A Boschetto si possono trovare ville singole, alcune anche di nuova costruzione. Difficilmente si scende sotto i 500 mila €.

A **Robecchetto con Induno** si registra una maggiore presenza di nuove costruzioni ed una maggiore richiesta, rispetto agli anni scorsi, da parte di acquirenti provenienti da Rho, Pero e Magenta. Questo perché i prezzi sono decisamente più convenienti ma anche perché in fase finale la costruzione di una bretella stradale che collega l'aeroporto di Malpensa con l'autostrada Torino-Milano, che dovrebbe facilitare i trasferimenti da questa zona verso il capoluogo lombardo.

Lo sviluppo edilizio ha interessato in particolar modo la zona compresa tra Robecchetto e Malvaglio dove sono sorte settanta unità abitative. Le soluzioni di nuova costruzione costano 1900 € al mq.

Le tipologie più richieste sono il bilocale da 50 mq da parte di single e giovani coppie a seguire il trilocale con giardino. Apprezzato il posizionamento dell'immobile all'interno di piccoli contesti condominiali. Le abitazioni più "antiche" sono reperibili nel centro storico dove ci sono case in cortina dei secoli scorsi, ma anche soluzioni a schiera e singole degli anni '80-'90. Sottolineiamo la nascita di centinaia di abitazioni nella vicina Turbigo.

Capoluoghi

A **Lodi** si cerca un'abitazione nei pressi della Stazione Ferroviaria e di corso Mazzini. Tra gli acquirenti si contano singles o giovani coppie, meno presenti le famiglie. Spesso si tratta di persone che lavorano in zone centrali di Milano, infatti i collegamenti ferroviari sono veloci e frequenti. Acquistano bilocali e trilocali per una spesa media che oscilla tra i 120 ed i 200 mila €.

Si registrano richieste anche a Pieve Fissiraga, Muzza di Cornegliano e il quartiere di San Fereolo perché vicine allo svincolo autostradale.

A **Lecco** si riscontrano alcune richieste da parte di persone che lasciano l'hinterland milanese, in particolare la zona di Monza e Desio e cercano appartamenti situati su lungolago e nel Centro storico dove, palazzi costruiti nei primi anni del XX secolo si alternano con altri degli anni '30 e degli anni '50. Si tratta di appartamenti e di vecchie case di corte ristrutturata. Il nuovo costa 3000-3200 € al mq con punte di 3500 € al mq sul lungolago.

Sul mercato immobiliare di **Como** si registra la presenza di acquirenti provenienti da Milano città e dall'hinterland, in crescita nell'ultimo anno.

Le abitazioni più richieste sono situate a ridosso del Centro storico, vicino al lago o con vista lago. Si tratta prevalentemente di condomini costruiti tra gli anni '30 e gli anni '70 valutati mediamente 2300-3000 € al mq. Per un buon usato si spendono 2500 € al mq.

Le motivazioni che inducono allo spostamento sono prevalentemente legate alla qualità della vita e alla maggiore vivibilità. La presenza di prezzi più vantaggiosi è secondaria.

La richiesta si orienta verso trilocali e quattrolocali con doppi servizi, quasi sempre si chiede la vista lago anche se, l'offerta sul mercato per queste tipologie è bassa. La clientela è molto eterogenea: ci sono la coppia giovane, la famiglia con figli e la coppia ormai in pensione.

Anche a **Novara** si registrano richieste sporadiche da parte di acquirenti di Milano, alla ricerca soprattutto di trilocali. Inizialmente la zona più apprezzata era quella della Stazione, soprattutto per i pendolari. Attualmente invece la domanda si sta orientando verso i quartieri di S. Martino e Sacro Cuore, più residenziali, con condomini costruiti negli anni '60, valutati mediamente intorno a 1400-

1500 € al mq. Si possono trovare condomini degli anni '40-'50 le cui quotazioni medie sono di 1100-1200 € al mq.

FIRENZE

A **Prato** si registrano compravendite realizzate con acquirenti di Firenze che si spostano in questa cittadina per poter comprare a prezzi più bassi. Un quartiere particolarmente interessato da questo fenomeno è Mezzana. La richiesta si orienta soprattutto sui trilocali e, tra gli acquirenti, si registra la presenza di coppie giovani e famiglie. Tra i vantaggi della zona la vicinanza all'imbocco autostradale per Firenze, particolarmente comodo per coloro che lavorano nel capoluogo toscano.

Il mercato immobiliare si divide tra Mezzana Vecchia e Mezzana Nuova.

A Mezzana Vecchia ci sono appartamenti degli anni '60-'70 scambiati a prezzi medi di 2200 € al mq, nella zona Nuova invece è possibile trovare delle soluzioni di più recente costruzione (anni '80) trattate a 2600-2800 € al mq.

Si registrano anche compravendite con persone di Sesto Fiorentino e Galenzano.

Richieste d'acquisto da parte dei fiorentini si riscontrano anche a **Pistoia**. La zona più apprezzata è il Centro per la comodità a raggiungere la Stazione ferroviaria e l'autostrada.

Nel Centro storico di Pistoia si riesce ad acquistare una buona soluzione abitativa con disponibilità di spesa media intorno a 180-200 mila €. L'offerta della zona include prevalentemente palazzine d'epoca, molte delle quali sottoposte ad interventi di ristrutturazione. Una tipologia da ristrutturare costa da 800 a 1000 € al mq, una ristrutturata da 2600 a 2800 € al mq.

Nei pressi della Stazione Ferroviaria (in via XX Settembre, via Veneto) ci sono condomini degli anni '60 ed un trilocale lo si può acquistare a cifre medie di 160-200 mila €.

Si cercano soluzioni con balconi.

NAPOLI

Chi decide di lasciare Napoli opta per Salerno o Caserta.

Salerno, da alcuni anni a questa parte ha attirato acquirenti da Napoli, anche se ultimamente la tendenza è in calo. La motivazione è soprattutto la migliore qualità di vita (bassa microcriminalità, la presenza di Università, il lungomare). Infatti la città negli ultimi anni ha subito notevoli interventi di riqualificazione e altri sono in attesa di essere realizzati.

Il nuovo Piano Regolatore, approvato da alcuni mesi, sbloccherà molte aree edificabili e si prevede per questo una massiccia immissione di nuovi immobili sul mercato, con conseguente abbassamento dei prezzi. Ancora in corso i lavori per la costruzione della metropolitana leggera di Salerno che collega il centro con la zona orientale che va verso Mercatello.

Nel centro di Pastena è in costruzione anche una nuova fermata della metro, con nuovi garage e nuovi parcheggi. Molti comparti edificatori, residenziali e terziari, sono concentrati nella parte orientale di Salerno, a Pastena e Mercatello. Si prevede anche la nascita del nuovo porto turistico presso lo stadio Arechi a ridosso di Mercatello. Chi desidera vivere in zone tranquille può optare per via Seripando e via Valerio Laspro, collinari, residenziali e con vista mare.

A **Caserta**, uno dei quartieri preferiti da chi si trasferisce da Napoli è Centurano, perchè situato nei pressi dell'uscita autostradale. In particolare si apprezzano gli immobili del Parco Cerasole, residenziale, verde e tranquillo. Sorto negli anni '80 registra quotazioni medie di 2600 € al mq.

In genere sono famiglie che cercano soluzioni da 120-140 mq, inserite in bei contesti condominiali. Molto ricercato anche Parco dei Pini che offre aree verdi, piscine, strutture sportive e dove, per soluzioni di nuova costruzione, si spendono 2800-3000 € al mq.

Da segnalare lo sviluppo edilizio dell'area compresa tra via Marchesiello e la frazione Tuoro dove per le nuove costruzioni si spendono mediamente 2800 € al mq.

ROMA

A **Castel Gandolfo** sono numerose le richieste provenienti da famiglie romane che ricercano ville bifamiliari. Nelle zone periferiche i prezzi medi si aggirano sugli 800 mila €. Il prezzo sale se la villa possiede la vista lago.

Il Comune è noto per essere una delle residenze papali e gli appartamenti sul corso principale arrivano anche a 5000-6000 € al mq.

I collegamenti con Roma sono decisamente comodi e veloci. Richieste anche a Marino di cui si apprezza soprattutto la tranquillità del luogo. La richiesta si concentra su appartamenti per i quali si è disposti a spendere cifre medie di 250-300 mila €.

Ad **Albano Laziale** sono numerose le compravendite realizzate con romani che vendono l'appartamento in città per acquistare soluzioni indipendenti, disponibili in zona e di godere di una maggiore tranquillità.

Numerose le nuove costruzioni immesse sul mercato. In particolare, si costruiscono villette a schiera ed appartamenti da 50-70 mq. Tra gli acquirenti, giovani coppie che non possono permettersi di acquistare casa a Roma. La maggioranza delle richieste si indirizzano verso soluzioni indipendenti oppure appartamenti dotati di sfoghi esterni.

Per una porzione di bifamiliare si spendono 500 mila €, per le soluzioni a schiera si parte da 400 mila €.

A **Palombara Sabina** la domanda immobiliare è alimentata quasi esclusivamente da persone provenienti da Roma, anche se negli ultimi mesi si registra un aumento di acquirenti da Guidonia, Villanova, Bagni di Tivoli e Collefiorito. Si cercano case indipendenti e ville costruite nelle campagne di Palombara Sabina. Da segnalare una certa difficoltà nella vendita di immobili con un valore superiore ai 290 mila €. Al momento non si segnalano interventi di nuova costruzione. Per un usato si spendono cifre comprese tra 900 e 1400 € al mq.

La maggioranza delle compravendite immobiliari realizzate sul comune di **Sacrofano** ha come protagonisti acquirenti che arrivano dalla capitale.

Si tratta quasi sempre di famiglie che decidono di acquistare per migliorare la loro qualità di vita trasferendosi in una cittadina più a misura d'uomo, con verde e tranquillità.

Uno dei vantaggi di Sacrofano è la comodità degli spostamenti verso Roma.

La richiesta si orienta soprattutto sulle tipologie indipendenti (dalla villa singola alla soluzione bifamiliare) con degli spazi verdi. Lo sviluppo edilizio della zona non è elevato dal momento che Sacrofano rientra tra i Comuni del "Parco di Veio" sottoposti a delle limitazioni di sviluppo urbanistico.

Numerosi i romani che cercano casa a **Colleferro**. Quasi sempre sono persone che passano da un immobile in affitto a Roma alla compravendita di prima casa in questa località. La domanda si concentra sui trilocali, la disponibilità di spesa media è compresa tra 130 e 160 mila €. Apprezzata la presenza di balconi o terrazzi.

Chi acquista a Colleferro continua a lavorare a Roma facendo il pendolare. Infatti, uno dei vantaggi della cittadina, è la presenza di ottimi collegamenti con la capitale sia attraverso la linea ferroviaria (Cassino-Stazione Termini e Frassinò-Stazione Termini) che quella stradale (Casilina e autostrada).

Nella zona centrale e quella meridionale di Colleferro sono in corso interventi di nuova costruzione: palazzine e villette a schiera.

TORINO

A **Grugliasco** si registra una discreta domanda di acquisto da parte di Torinesi aumentata soprattutto in seguito alla realizzazione della metropolitana di Collegno. Le richieste provengono da famiglie che vendono casa a Torino per acquistare una soluzione più ampia a Grugliasco o famiglie che lasciano l'abitazione in affitto e acquistano la loro prima casa. Si sceglie Grugliasco per la sua tranquillità, il verde, i servizi e la facilità di parcheggio.

La scelta ricade su bilocali e trilocali, la spesa media disponibile è di 120-130 mila €. Le famiglie che acquistano i tagli più grandi cercano anche il box auto. Poche le soluzioni indipendenti. In zona Borgata Quaglia è all'opera un cantiere per la costruzione di palazzine e di alcune villette da 80 mq (prezzo 300 mila €). *Il paese ha beneficiato della nascita della fermata della metropolitana a Borgata Paradiso nel Comune di Collegno* che ha migliorato notevolmente i collegamenti con Torino per entrambi i Comuni. Il mercato immobiliare a ridosso di Borgata Paradiso è diventato più fervido proprio in seguito al completamento della metropolitana.

In via Milano, è stata costruita la nuova scuola materna e in questa area cominceranno a breve i lavori per la realizzazione di un parco verde detto "Parco Paradiso".

A Collegno, in piazza Pertini, sono sorti condomini di nuova costruzione e continuano i lavori nell'ex area Maggiore dove costruiranno residenziale e commerciale. Le quotazioni partono da 2500 € al mq.

Positivo l'andamento del quartiere Leumann dove si trovano case indipendenti ed appartamenti in palazzine. Segnaliamo su Collegno i lavori per rendere più agevole il traffico attraverso un sottopasso che permetterà di bypassare il passaggio a livello e la costruzione futura di un nuovo centro commerciale a S. Maria.

Un discreto numero di compravendite da parte di torinesi interessa il mercato immobiliare di **Venaria** (in particolare si spostano dai quartieri di Lucento, Madonna di Campagna e Barriera di Milano). La motivazione è la ricerca di immobili di recente costruzione. Il paese ha vissuto importanti periodi di urbanizzazione a partire dalla fine degli anni '90 ad oggi. Non sempre si trovano soluzioni indipendenti e per cui la maggior parte delle transazioni ha per oggetto appartamenti. Nel centro del Paese ci sono condomini degli anni '60-'70 e per un buon usato si spendono mediamente 2000 € al mq. Al momento sono in corso i lavori per l'imminente apertura della Reggia Sabauda che attirerà numerosi turisti da tutta Italia.

Un buon mercato di compravendite interessa anche **Chivasso** dove la domanda si orienta prevalentemente su tipologie indipendenti e con giardino. In corso numerosi interventi di nuova costruzione sia in edilizia residenziale che convenzionata. Per la prima tipologia si parla di cifre medie di 1700-1800 € al mq. Si costruiscono appartamenti e villette a schiera.

Interventi di ristrutturazione hanno interessato le abitazioni del Centro storico. I lavori di miglioramento dei collegamenti stradali con Torino hanno contribuito ad alimentare la domanda immobiliare dalla città. L'offerta abitativa del paese risale prevalentemente agli anni '70. Per un usato si spendono cifre medie di 1400-1600 € al mq, per il nuovo si chiedono 1700-2000 € al mq.

A **Moncalieri** si realizzano compravendite con cittadini di Torino: giovani coppie che si orientano verso l'appartamento o famiglie che permutano il loro appartamento in città per optare per la soluzione indipendente, per un appartamento con giardino o mansarda in contesti condominiali più piccoli e con riscaldamento autonomo.

Negli ultimi mesi si è registrato un incremento delle quotazioni degli immobili nella frazione di Testona, dove si è concentrata una discreta domanda immobiliare. Essa è situata vicino al centro di Moncalieri, è verde e tranquilla. Al momento costruiscono condomini di quattro-cinque piani.



Tra gli interventi che negli ultimi anni hanno interessato la cittadina segnaliamo il complesso delle Pleiadi (70 appartamenti) ed un altro in strada Genova, una cinquantina di appartamenti in costruzione, a prezzi che oscillano da 2600 a 3000 € al mq.

Chi cerca soluzioni di pregio e signorili si sposta nella zona collinare e pedecollinare dove si possono acquistare soluzioni indipendenti e complessi immobiliari più signorili (con terrazza e vista sulla città). Un buon usato costa 4000-4500 € al mq.

Nel Centro storico si possono trovare soluzioni del XVII e del XVIII secolo, dalla tipologia signorile a quella meno. Da segnalare che gli interventi di riqualificazione sugli immobili della zona negli ultimi anni hanno attirato l'interesse delle giovani coppie.

Fonte: Ufficio Studi Tecnocasa
