

# LegnanoNews

Le news di Legnano e dell'Alto Milanese

## Vivere a 30 minuti da Milano: ?i 10 comuni più economici dove acquistare un trilocale secondo Immobiliare.it

Redazione SaronnoNews · Friday, March 31st, 2023

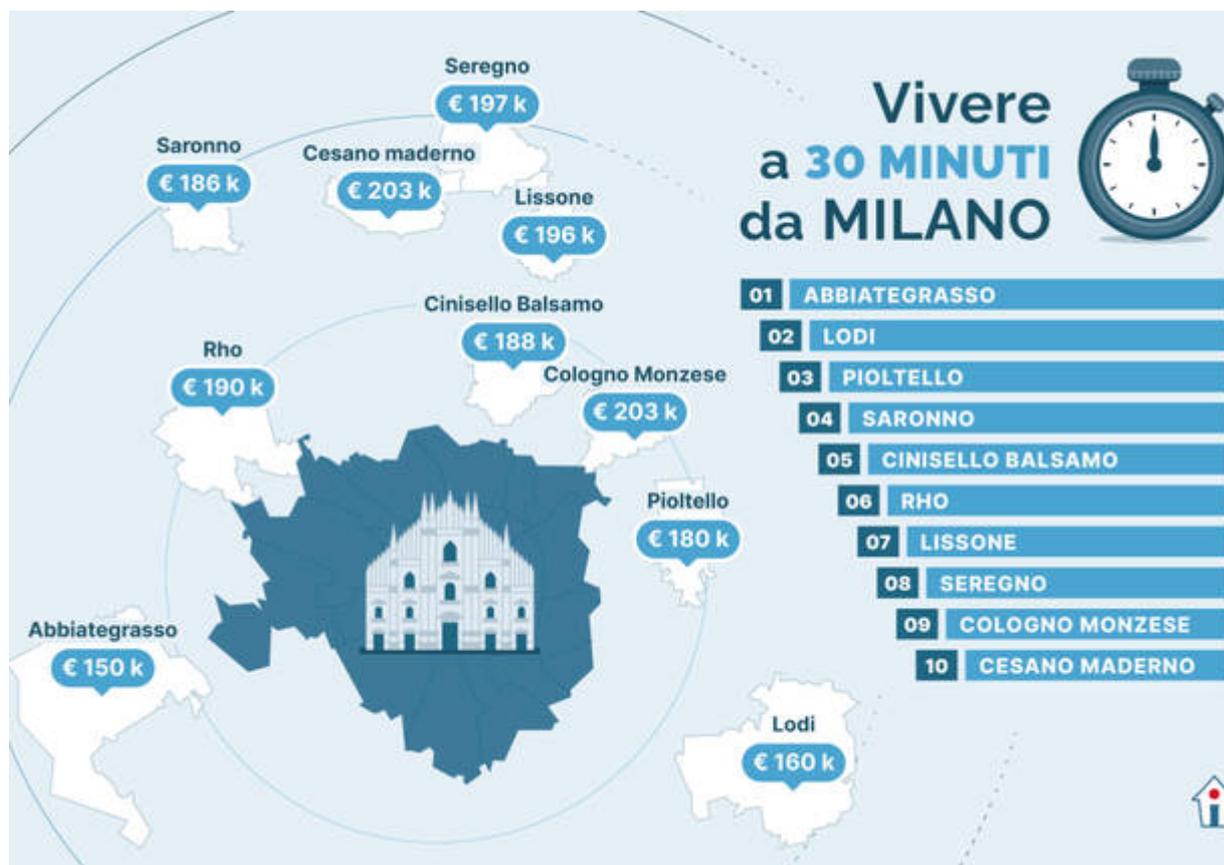
Se a Milano la **situazione abitativa** sta diventando di giorno in giorno sempre più discussa, una delle opzioni da valutare per chi lavora in città potrebbe essere cercare una casa nei comuni vicini raggiungibili con un *commuting* giornaliero di massimo 30/40 minuti. Un'analisi di **Immobiliare.it Insights**, business unit specializzata in analisi di mercato di **Immobiliare.it**, il portale immobiliare leader in Italia, ha individuato **i 10 comuni dell'hinterland a mezz'ora di distanza dal centro città dove è più conveniente acquistare un trilocale**.

### La top 3 dove cercare casa a 30 minuti circa da Milano

Sul podio dei più economici con un'ampia disponibilità di trilocali troviamo, in prima posizione, **Abbiategrasso**, a sud-ovest del capoluogo lombardo. Qui un trilocale di media costa poco più di **150.000 euro**, circa 300.000 euro in meno rispetto a Milano. Per poter affrontare la rata del mutuo\* 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\*\*.

In seconda posizione, con una differenza di circa 10.000 euro, troviamo **Lodi**, dove un trilocale costa poco più di **160.000 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.

Sul terzo gradino del podio si colloca invece **Pioltello**, comune alle porte di Milano appena oltre Segrate. Qui la richiesta per i tre vani sfiora i **180.000 euro** e 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.è



## Fuori dal podio ma ancora sotto i 200.000 euro

Per una cifra compresa **tra i 186.000 e i 188.000 euro** di media c'è una ampia disponibilità di tre locali a **Saronno** e a **Cinisello Balsamo**, due comuni collocati a nord di Milano. Per comprare, il reddito netto complessivo della famiglia non deve essere inferiore ai 2.500 euro al mese. Considerati i redditi cumulati di due persone che lavorano nel capoluogo lombardo, risulta nella loro piena disponibilità circa il 90% del mercato in entrambe le località.

A seguire si trova **Rho** dove generalmente la richiesta per un trilocale supera di poco i **190.000 euro**, un risparmio, rispetto a Milano, di oltre 250.000 euro per vivere a pochi passi dalla metro. Il nucleo familiare deve mettere assieme circa 2.570 euro al mese per poter acquistare l'immobile desiderato qui, ma comunque l'88% dello stock in offerta risulta accessibile alla coppia.

Appena al di sotto dei 200.000 euro si collocano **Lissone**, celebre per la produzione e il commercio di articoli per l'arredamento, e **Seregno**, sempre della provincia di Monza e della Brianza. La cifra richiesta per un trilocale oscilla **tra i 196.000 e i 197.000 euro** di media, quindi, occorre percepire di netto al mese non meno di 2.600 euro per poter coprire la spesa del mutuo.

Per una coppia di professionisti che accettano di spostarsi a vivere in uno dei due comuni, più dell'80% del mercato rimane accessibile.

## I 2 comuni nella top 10 oltre i 200.000 euro

Per acquistare un trilocale a **Cologno Monzese** e a **Cesano Maderno** serve mettere a budget circa **203.000 euro** di media, e per una famiglia vuol dire percepire mensilmente un netto di circa 2.700 euro per far fronte alla rata del mutuo. E se nel comune di Cologno Monzese quasi il 90% del mercato dei tre vani rimane accessibile alla coppia, in quello collocato lungo il fiume Seveso la percentuale si abbassa a poco più del 70%.

«In questi ultimi anni l'attrattività di Milano come città delle opportunità (lavorative) è aumentata, ma allo stesso tempo è profondamente cambiata l'accessibilità – afferma **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».

\* 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 metodologica: 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.

This entry was posted on Friday, March 31st, 2023 at 7:00 am and is filed under [Altre news](#). You can follow any responses to this entry through the [Comments \(RSS\)](#) feed. You can leave a response, or [trackback](#) from your own site.