

Comunicato stampa

Focus prezzi

Milano: acquistare casa costa un terzo in più rispetto a cinque anni fa

Con la seconda ondata della pandemia gli aumenti si sono fermati e il prezzo medio è sceso di oltre il 2% in un solo mese

Milano, dicembre 2020 – Il 30% in più rispetto a cinque anni fa: è in media quanto deve mettere in conto chi desidera oggi acquistare casa nel capoluogo meneghino. Milano ha infatti visto crescere costantemente i valori immobiliari, che registrano trend differenti a seconda della zona. Stando al focus sui prezzi delle abitazioni a Milano realizzato da **Immobiliare.it** (www.immobiliare.it), il portale di annunci leader in Italia, **ci sono aree dove la crescita dei valori ha sfiorato il 50% in cinque anni**, come nel caso di **Maggiolina-Istria**, dove dal 2015 gli immobili si sono rivalutati del 49%.

L'analisi, realizzata dal **nuovo Ufficio Studi del portale** nato dalla collaborazione con **Realitycs** (www.realitycs.it), azienda Proptech specializzata in market intelligence e valutazioni automatiche, ha preso in considerazione tutta l'offerta di annunci immobiliari residenziali della città e ne è emerso che, includendo anche gli immobili di prestigio, **il prezzo medio per gli immobili in vendita a Milano è di 4.756 euro al metro quadro**, contro i 3.672 del 2015.

Come è possibile visualizzare sulla [pagina del sito](#), dove l'analisi dei prezzi è sempre disponibile e aggiornata, **la mappa della città mostra una sorta di ciambella** con un centro popolato da immobili dai costi elevatissimi (mediamente 9.625 euro/mq, +23% in cinque anni) e cerchi concentrici in cui man mano che ci si allontana si riducono i costi. L'aumento dei prezzi invece, nel quinquennio considerato, segue un disegno diverso. Le aree in cui si sono registrate le rivalutazioni più forti, infatti, non sono solo quelle centrali, ma quelle oggetto di importanti **interventi, progetti e iniziative di riqualificazione**. Dopo la già menzionata Istria, la zona di **Isola**, insieme a quelle di **Centrale-Repubblica** e di **Pasteur-Rovereto (NOLO)** hanno visto aumentare di oltre il 40% i valori immobiliari in cinque anni. Per citare l'esempio di NOLO: cinque anni fa bastavano all'incirca 2.800 euro al metro quadro, oggi la richiesta media sfiora i 4.000.

Raggiungono e superano la soglia del **+30% in cinque anni** i prezzi di zone già particolarmente costose, come quella di **Arco della Pace-Arena-Pagano** (+34%), **Genova-Ticinese** (+30%) e **Porta Venezia** (+33%). Ma anche i valori di aree prima meno appealing e che oggi invece hanno guadagnato molto da interventi di riqualificazione, come l'area di **Precotto-Turro** e quella di **City Life** (+31%).

Sono i quartieri meno costosi quelli a crescere a ritmi inferiori: la zona di **Ponte Lambro-Santa Giulia** è quella che negli ultimi cinque anni è stata meno toccata dall'aumento dei prezzi e si è fermata a un +4%. A seguire si trovano l'area di **Bisceglie-Baggio-Olmi**, dove si è registrato un +7%

e quella di **Forlanini** (+10%). In queste ultime tre aree i prezzi richiesti per gli immobili in vendita si aggirano su medie vicine ai 2.500 euro al metro quadro.

A causa della pandemia potrebbero aprirsi nuovi scenari

Finora, come nel resto d'Italia, la pandemia e la conseguente crisi economica avevano avuto un effetto di **congelamento dei prezzi anche a Milano**. Da marzo i consueti aumenti si sono arrestati, portando i valori medi a rimanere fermi di mese in mese. **Ottobre** però, con lo scoppio violento della seconda ondata di coronavirus, ha segnato un **cambio di rotta e il prezzo medio di tutti gli immobili in vendita in città ha perso il 2,2% in un solo mese** (rispetto quindi a settembre 2020).

Guardando i dati nel dettaglio, a perdere maggiormente e portare al ribasso la media dei prezzi a Milano è il valore degli immobili di **alta gamma, sceso del 2,5% su base mensile**.

*«Stiamo monitorando costantemente l'andamento del mercato per capire se questo trend al ribasso proseguirà anche nei prossimi mesi – dichiara **Carlo Giordano, Amministratore Delegato di Immobiliare.it** – Se così fosse, nel caso di Milano si delineerebbe un quadro di calmieramento dei costi, dopo anni di costanti aumenti che stavano rendendo l'accesso all'acquisto sempre più complesso. È ancora troppo presto però per fare previsioni. Certo, ottobre mostra un segnale forte e generalizzato a tutto il Paese, ma la vera differenza la faranno la durata dell'emergenza sanitaria e i conseguenti effetti sull'economia».*

Di seguito la tabella con le zone di Milano e i relativi prezzi immobiliari registrati a settembre 2015 e 2020 con le conseguenti variazioni quinquennali:

Zona	€/mq a settembre 2015	€/mq a settembre 2020	Variazione del prezzo in cinque anni
Maggiolina, Istria	2.970	4.431	49%
Cenisio, Sarpi, Isola	3.905	5.588	43%
Centrale, Repubblica	4.158	5.944	43%
Pasteur, Rovereto	2.769	3.918	41%
Città Studi, Susa	3.542	4.875	38%
Corvetto, Rogoredo	2.406	3.252	35%
Navigli	4.342	5.866	35%
Arco della Pace, Arena, Pagano	6.133	8.196	34%
Porta Venezia, Indipendenza	4.978	6.633	33%
Napoli, Soderini	3.459	4.590	33%
Precotto, Turro	2.589	3.400	31%
Porta Romana, Cadore, Montenero	4.661	6.098	31%
Fiera, Sempione, City Life, Portello	4.557	5.961	31%
Genova, Ticinese	5.635	7.344	30%
Famagosta, Barona	2.808	3.658	30%
Solari, Washington	4.794	6.217	30%
Bande Nere, Inganni	3.014	3.874	29%

Ripamonti, Vigentino	3.003	3.813	27%
Abbiategrosso, Chiesa Rossa	2.867	3.634	27%
Cimiano, Crescenzago, Adriano	2.274	2.872	26%
Bicocca, Niguarda	2.414	3.048	26%
Porta Vittoria, Lodi	3.257	4.110	26%
Viale Certosa, Cascina Merlata	2.508	3.149	26%
Garibaldi, Moscova, Porta Nuova	7.032	8.794	25%
Quadronno, Palestro, Guastalla	6.471	8.053	24%
Centro	7.829	9.625	23%
Affori, Bovisa	2.336	2.860	22%
Udine, Lambrate	2.795	3.418	22%
San Siro, Trenno	2.896	3.212	11%
Forlanini	2.374	2.608	10%
Bisceglie, Baggio, Olmi	2.182	2.341	7%
Ponte Lambro, Santa Giulia	2.460	2.559	4%
Milano	3.672	4.756	30%

Fonte dati: Ufficio Studi Immobiliare.it

Per ulteriori informazioni:

Ufficio Stampa Immobiliare.it

Federica Tordi, Giulia Rabbone, Giusy Palmiero

392.1176397

ufficiostampa@immobiliare.it