

Nota stampa

Case a Milano: prezzi di vendita in crescita di oltre il 50% dal 2016, +42% per gli affitti

In città i single possono permettersi solo il 2% dei bilocali, mentre la situazione migliora nell'hinterland. Oggi si predilige l'affitto all'acquisto

Milano, 5 dicembre 2024 – Comprare casa a **Milano** oggi costa circa il **50%** in più rispetto al 2016, con prezzi al metro quadro che attualmente **si avvicinano alla soglia dei 5.500 euro** di media. Nello stesso arco temporale, i **comuni dell'hinterland** hanno sperimentato una crescita "solo" del **18%**, fermandosi a **2.240 euro/mq** medi. In sostanza, **il risparmio attuale se si opta per un acquisto in provincia di Milano è pari al 60%** circa.

Per gli **affitti**, la salita dei canoni nel periodo analizzato è stata invece meno marcata, rispetto alle compravendite, nel capoluogo (**+42%** circa), mentre ben più consistente (**+39%**) nel circondario, con una forbice dunque ridotta tra le due aree. Attualmente, affittare nella città del Duomo richiede una spesa media di oltre **22 euro/mq**, mentre nell'hinterland di **12,6 euro/mq**.

Si è parlato anche di questo nel corso dell'incontro organizzato ieri da **ASPESI Milano** in collaborazione con **Immobiliare.it**, il portale immobiliare leader in Italia, e **Intesa Sanpaolo**. Nella città meneghina, uno dei principali driver della crescita dei prezzi è sicuramente la **metropolitana**. E, proprio quest'anno, è stata inaugurata **la M4**, la blu, che ha i due capolinea rispettivamente a Linate a Est di Milano, e a San Cristoforo, a Sud-Ovest. In questo caso, l'impatto dell'apertura delle nuove fermate metro è stato più rilevante soprattutto nelle zone più periferiche, come quella di **Giambellino** - attraversata dalle fermate Tolstoj, Frattini, Gelsomini, Segneri e San Cristoforo - dove per acquistare casa oggi bisogna sborsare circa il **60%** in più rispetto al 2017, anno in cui i lavori per la nuova linea metropolitana sono entrati nel vivo.

Tale impennata dei prezzi di vendita ha condotto a un **rinnovato interesse per le locazioni**: se, infatti, nel 2019 la tipologia di immobile prediletta da chi cercava casa era il bilocale in vendita con il **25%** delle preferenze, oggi il primo posto è occupato sempre dal **bilocale, ma in affitto**, con un guadagno di ben **8 punti percentuali** rispetto al pre-pandemia (dal **21%** al **29%**). La casa con due locali in vendita ha invece perso 5 punti percentuali, rimanendo comunque in seconda posizione, ma al **20%**.

*«Nonostante la crescita dei prezzi non abbia risparmiato nemmeno gli affitti, tale tipologia è al momento la più gettonata da chi cerca una sistemazione a Milano e in provincia – analizza **Paolo Giabardo, Direttore Generale di Immobiliare.it** – Questo è vero soprattutto per quelle persone, come studenti e giovani lavoratori, che non hanno né le possibilità economiche né l'interesse a procedere con un acquisto, magari perché intenzionati a cambiare sistemazione nel breve periodo. E la ricerca di case in locazione avviene non solo nel centro, comunque inaccessibile per molti, ma anche nei comuni limitrofi, dai quali è spesso facilmente raggiungibile tanto il luogo di studio quanto quello di lavoro grazie ai mezzi pubblici».*

Anche l'**affordability** - intesa come la parte di mercato immobiliare che risulta accessibile dato il reddito medio comunale percepito – è inevitabilmente calata come conseguenza della salita dei prezzi di vendita. Attualmente, **i single possono permettersi appena il 2%** di tutti i bilocali in offerta a Milano, mentre per le coppie la percentuale cresce fino al **56%**. Nell'hinterland la situazione migliora, tanto che, se si è in due, si riesce ad accedere alla **totalità del mercato dei bilocali**, mentre da soli quasi al **50%**.

Nonostante la decisa salita dei prezzi, però, **Milano conferma il suo dinamismo** dal punto di vista delle compravendite immobiliari: il **Time to sell** – ovvero il tempo medio impiegato dagli immobili a uscire dal mercato – è infatti il più breve tra tutte le grandi città italiane, con circa **2,7 mesi medi** nel primo semestre del 2024, ed è **diminuito di ben il 47%** rispetto al

primo trimestre del 2019.

Le **compravendite**, invece, seppur scese rispetto ai livelli raggiunti nel 2021 e nel 2022, anni di boom post-pandemico, alla fine del 2023 si mantengono poco sopra i **numeri toccati nel 2018**, attorno alle 24.850 unità.

*«Emerge dal report 2025 di Immobiliare.it su Milano – dichiara **Federico Filippo Oriana, Presidente di ASPESI Unione Immobiliare**– un mercato immobiliare residenziale milanese ingessato e stretto tra poche compravendite e un forte continuo aumento dei prezzi del poco prodotto abitativo reperibile, ossia l'usato. Questa situazione di mercato fortemente in crisi, che non riesce a soddisfare le esigenze abitative della classe media, convalida la tesi di ASPESI che da molti anni chiede una collaborazione da parte dello Stato e dei comuni metropolitani per favorire le case **nuove**, piene di contenuti di lavoro, sostenibilità energetica e ambientale, qualità abitativa».*

Marco Marocco, Responsabile Coordinamento Marketing e Finanziamenti Retail: *“Alle famiglie di Milano e provincia nei primi 9 mesi del 2024 abbiamo erogato circa 300 milioni di euro di mutui green, con un raddoppio rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. Diamo grande attenzione alla sostenibilità ambientale e, infatti, con il nostro mutuo green rispondiamo all'esigenza di rinnovamento del patrimonio immobiliare con un'offerta che include finanziamenti al 100% del valore dell'immobile, riduzione sui tassi e certificazione energetica gratuita. Il nostro impegno come primo gruppo bancario del Paese passa anche attraverso il sostegno ai giovani che sono particolarmente attenti a queste tematiche. Siamo l'unica banca a offrire loro scadenze fino a 40 anni per il mutuo prima casa, in certi casi finanziamo il 100% del valore. Questo consente di avere rate più contenute e quindi meglio sostenibili. Gli under 36 per i primi dieci anni di mutuo possono scegliere, inoltre, di rimborsare rate di soli interessi, garantendosi un esborso mensile minore nel periodo iniziale. Grazie a questa iniziativa nei primi 9 mesi del 2024 abbiamo erogato a Milano e provincia 450 milioni di mutui. Per sostenere poi le spese legate allo studio da anni proponiamo per Merito, il prestito d'onore senza garanzie destinato a coprire le spese universitarie”.*

Per ulteriori informazioni:

Ufficio Stampa Immobiliare.it

Camilla Tomadini, Federico Martegani

320.6429259

ufficiostampa@immobiliare.it

Ufficio Stampa ASPESI

Eugenio Tumsich

336.790554

eugenio.tumsich@gmail.com

Intesa Sanpaolo

Media and Associations Relations

Media Banca dei Territori e Media Locali

stampa@intesasanpaolo.com

About Immobiliare.it

Immobiliare.it è il portale immobiliare leader in Italia, e tra le sedi di Milano e Roma la società impiega ad oggi oltre 350 persone. Lanciato nel 2005, sin da subito è stato contraddistinto per l'impegno costante nel fornire agli utenti la migliore esperienza di ricerca immobiliare, su sito web e su app. Grazie a milioni di annunci pubblicati e di persone alla ricerca dell'immobile perfetto, l'azienda ha sviluppato una profonda conoscenza dell'offerta e della domanda del mercato italiano e ha lanciato Immobiliare.it Insights, società del gruppo dedicata alle analisi dei dati, allo studio dei trend attuali e di modelli predittivi per il settore. Immobiliare.it fa parte di un gruppo di portali presenti in diversi Stati europei: Grecia (Spitogatos.gr), Slovenia (Nepremicnine.net), Croazia (Crozilla.com), Lussemburgo (Immotop.lu), Spagna e altri Paesi con il marchio Indomio; e in tutto il mondo per gli immobili di lusso (LuxuryEstate.com).

About ASPESI Unione Immobiliare

L'ASPESI, Associazione Nazionale tra le Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare, aderente a CONFEDILIZIA e nata nel 1993 a Milano per riunire gli imprenditori del settore immobiliare e rappresentarne gli

interessi, associa in prevalenza le società che investono in iniziative di valorizzazione, sviluppo e recupero di fabbricati e aree edificabili.

Associa, inoltre, aziende e studi professionali di servizi immobiliari, industrie che lavorano per l'edificio, property companies e associazioni del settore. Per rappresentare gli interessi degli Associati anche sul territorio, l'Associazione ha istituito i gruppi territoriali regionali ASPESI MILANO (2010), ASPESI TORINO (2013), ASPESI ROMA (2017), ASPESI CUNEO (2019) e ASPESI TRIVENETO (2022) al fine di promuovere i rapporti con le istituzioni pubbliche e private regionali e locali, offrire ai Soci e ai loro collaboratori opportunità di crescita tecnico-professionale, creare per loro occasioni di incontro e confronto con gli altri operatori – imprenditoriali e professionali – e con i principali esponenti politico-culturali del territorio. Dal 2021 ha allargato i suoi obiettivi di rappresentanza del settore divenendo anche UNIONE IMMOBILIARE.

About Intesa Sanpaolo

Intesa Sanpaolo

Intesa Sanpaolo, con 422 miliardi di euro di impieghi e 1.400 miliardi di euro di attività finanziaria della clientela a fine settembre 2024, è il maggior gruppo bancario in Italia con una significativa presenza internazionale. E' leader a livello europeo nel wealth management, con un forte orientamento al digitale e al fintech. In ambito ESG, entro il 2025, sono previsti 115 miliardi di euro di erogazioni Impact per la comunità e la transizione verde. Il programma a favore e a supporto delle persone in difficoltà è di 1,5 miliardi di euro (2023-2027). La rete museale della Banca, le Gallerie d'Italia, è sede espositiva del patrimonio artistico di proprietà e di progetti culturali di riconosciuto valore.

News: group.intesasanpaolo.com/it/newsroom

X: [@intesasanpaolo](https://twitter.com/intesasanpaolo)

LinkedIn: linkedin.com/company/intesa-sanpaolo