

Milano inarrestabile: prezzi delle case a +5% nel Q1 '22

Di Redazione -

31 Maggio 2022



Il primo trimestre del 2022, l'anno ufficiale del post-pandemia, ha fatto registrare un **incremento del 5% nel prezzo medio del residenziale a Milano** rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente.

Il capoluogo lombardo continua quindi la sua crescita, spinto anche dai numerosi interventi di riqualificazione previsti per i prossimi anni, dal recupero dell'ex scalo ferroviario di Porta Romana all'innovativo progetto di trasformazione di Piazzale Loreto.

E se l'aumento dei prezzi è una spia per individuare quali zone stanno attirando l'interesse dei potenziali acquirenti, ne consegue che **saranno i quartieri della fascia più periferica della città i più attenzionati nel prossimo futuro.**

Questi gli argomenti e la visione al centro del dibattito che si è tenuto nel **seminario organizzato da Aspesi Milano, in collaborazione con Intesa Sanpaolo Casa e [Immobiliare.it](https://www.immobiliare.it).**

A sud ovest l'incremento maggiore dei prezzi

La **gentrificazione** avanza e i costi al metro quadro salgono anche oltre la circonvallazione esterna: è quanto evidenziato dall'analisi condotta Immobiliare.it sull'andamento del mercato immobiliare meneghino in questi primi mesi del 2022.

È l'area a **sud-ovest della città a conoscere la crescita di prezzi più rilevante nell'anno.** Infatti, nella top 5 dei quartieri, al primo posto si trova **Abbiategrasso-Chiesa Rossa** con una crescita dei prezzi pari al 9,2%, segue **Pasteur-Rovereto** – unico a trovarsi nelle immediate adiacenze del centro – al +8,1%. Al terzo posto c'è il quartiere di **Corvetto-Rogoredo** che rispetto ai primi tre mesi del 2021 fa segnare un +7,8%. Chiudono la classifica il quartiere limitrofo di **Ponte Lambro-Santa Giulia** e quello di **Bisceglie-Baggio-Olmi**, entrambi al +7,3%.

Anche la domanda riflette la volontà degli utenti di trovare una dimensione abitativa alternativa rispetto al centro città: in assoluto la zona più desiderata è quella di **Affori-Bovisa** dove i contatti medi per annuncio sono cresciuti di ben il 7,5% rispetto ad inizio 2021. Segue al 5,3% **Forlanini**, alle porte di Milano, conosciuto per la sua vicinanza all'aeroporto di Linate e per il grande parco molto frequentato dai cittadini. Con una crescita di poco superiore al 3% troviamo, nuovamente, **Pasteur-Rovereto** – il cuore pulsante di Nolo – e anche **Maggiolina-Istria**. Ultimo quartiere a registrare un aumento nell'interesse da parte degli utenti quello di **Corvetto-Rogoredo**, con un +2,2% anno su anno.

Cresce l'interesse per le zone adiacenti alle fermate metro più esterne

In una città dove comprare casa diventa sempre più impegnativo da un punto di vista di offerta e di prezzo, secondo l'analisi cresce il numero di chi ha le idee piuttosto chiare sul punto preciso in cui vuole andare a vivere.

Infatti, **le ricerche degli utenti del portale verso una zona molto circoscritta sono aumentate** del 13,8% rispetto al 2021. Si tratta del cosiddetto **indice di attrattività** elaborato da **Immobiliare.it insights**, business unit di Immobiliare.it specializzata in studi di mercato.

L'indice è il risultato di un modello di analisi che si basa sulla distribuzione e densità delle ricerche caratterizzate da **filtri di zona di dimensione inferiore a quella dei quartieri delle città**. I risultati ottenuti sono stati riportati su una griglia esagonale con **celle di dimensioni di 500 metri** in modo che siano apprezzabili i trend di ricerca indipendentemente dalla struttura amministrativa della città. Dalle mappe elaborate si può apprezzare un **interesse crescente per le zone immediatamente adiacenti alle fermate più esterne delle principali linee della metro**, come Precotto, Turro e – dal lato opposto – Bande Nere per la M1, Cimiano per la M2, Istria per la M5 e Corvetto per la M3.

“L'acquisto di una casa è una decisione talmente impattante sulla vita del singolo, soprattutto in una città complessa come Milano, che le persone raccolgono quante più informazioni possibili in modo da effettuare una scelta che sia effettivamente in linea con le loro esigenze e il loro stile di vita – ha dichiarato **Carlo Giordano, amministratore delegato di Immobiliare.it** – Per questo motivo sempre più utenti effettuano sul nostro portale ricerche estremamente mirate, in zone che coniughino un prezzo al metro quadro abbordabile ad una qualità della vita accettabile. Non a caso ci si muove principalmente lungo le linee della metro, andando a cercare quella periferia non ancora completamente gentrificata, con prezzi più bassi della media cittadina, che però offre un collegamento veloce con il centro città”.

“Milano rappresenta per il nostro settore un mercato di primaria importanza in cui la ricerca di un immobile è vista molto spesso come sfidante, sia per la difficoltà a trovare l'immobile desiderato sia per l'elevato turn over caratteristico del mercato meneghino”, ha commentato **Daniele Pastore, direttore generale di Intesa Sanpaolo Casa**. “Nelle parole dei nostri clienti troviamo la sintesi delle emozioni tipiche di chi cerca e vende casa: l'ambizione e i dubbi di chi vende e negozia, e il timore, e le sofisticate esigenze di chi compra. Forti dei valori del Gruppo Intesa Sanpaolo che troviamo nella nostra consulenza immobiliare e della capillarità del Gruppo stesso sul territorio proseguiamo con l'essere un punto di riferimento importante per chi guarda al mercato di Milano per vendere e comprare casa”

“Milano sta attraversando una fase molto attrattiva non solo nei confronti del mercato immobiliare interno, ma anche per gli investitori italiani e internazionali, poiché mette a disposizione ampie aree per progetti di rigenerazione urbana”, ha dichiarato **Attilio Di Cunto ceo Euromilano**. “Queste aree, tuttavia, corrono il rischio di divenire enclave – sebbene di elevata qualità – all'interno di un tessuto urbano già consolidato. La città non può più restare chiusa nei propri confini, ma deve ragionare in termini di città metropolitana sempre più estesa, che si evolve grazie alla creazione di nuovi quartieri

autonomi rispetto alla dotazione dei servizi e allo stesso tempo interconnessi; è un fenomeno tipico di tutte le grandi città europee. Il processo si vede nella creazione di Fiera Milano, MIND e UpTown, tre ambiti urbani con tre destinazioni d'uso (congressuale/ricettiva, terziario/ricerca e commercio/residenza) che costituiscono altrettante nuove polarità. Il caso di UpTown Cascina Merlata è secondo noi esemplificativo di come i progetti di rigenerazione debbano sviluppare il tessuto cittadino attraverso una mixité poliedrica, fatta di residenze, servizi e luoghi di lavoro innovativi. E' attraverso questa via che i nuovi quartieri di Milano diventano nuove centralità e si integrano perfettamente nel territorio urbano, risultando molto attrattivi per il mercato immobiliare.”

“L'offerta di case nuove – racconta **Marco Grillo, ceo AbitareIn** – continua a non soddisfare l'intera domanda della città, spinta anche dall'offerta del mercato meneghino del lavoro, con indici costantemente con segno positivo. Il risultato è che negli ultimi due anni i prezzi del nuovo sono aumentati del 15%, con una media che oramai ha raggiunto i 6 mila euro al metro quadro. Cambiano anche le tendenze dell'abitare che, sulla base dei dati di Agenzia delle Entrate, mettono ai primi posti la ricerca di abitazioni con ambienti particolarmente luminosi (9,6%), ad elevata efficienza energetica (8,9%), forniti di giardini interni ad uso esclusivo (8,8%) e con ampi balconi o spazi esterni (8,7%): dettagli questi in grado di spingere il mercato a pagare un sovrapprezzo per il nuovo rispetto all'offerta dell'usato e che non a caso corrispondono da quasi 8 anni alle peculiarità del prodotto casa firmato AbitareIn. Milano si sta preparando ad abbandonare l'identità “monocentrica” per trasformarsi, sia per necessità sia per ambizione, nella prima città “policentrica” (City Life, Porta Nuova, Scalo Romana, etc.) italiana, che inevitabilmente crescerà al passo con lo sviluppo della rete di trasporti pubblici, sempre più articolata e allargata fino all'anello della tangenziale, la futura nuova circonvallazione.”

“Il mercato residenziale italiano si apre a nuove possibilità – ha aggiunto **Anna Milella head of residential Italy Lendlease** – e, come evidenzia la ricerca, descrive una domanda in evoluzione. In questo contesto il modello build-to-rent rappresenta una formula in grado di intercettare bisogni contingenti e in evoluzione: propone la casa non come bene immobile, ma come servizio e pone l'attenzione sul consumatore, con lo scopo di garantire un'esperienza dell'abitare con diverso profilo economico e gestionale. Una casa in grado di rispondere alle crescenti esigenze di flessibilità, comodità e innovazione. I progetti di rigenerazione urbana di Lendlease vogliono soddisfare le nuove esigenze dei cittadini con soluzioni sia in affitto che in vendita.”

Per **Mirko Paletti, ceo Filcasa** “Le ragioni del successo immobiliare milanese hanno diverse origini: una buona programmazione urbanistica con un'attenzione particolare ai trasporti, il riconfermarsi centro economico e culturale del paese e un importante numero di interventi di altissima qualità di sviluppo immobiliare. Questi fattori hanno ridefinito i confini del mercato immobiliare trasformando quella che

una volta era considerata periferia in parte viva e fruibile della città stessa. Il rapporto tra centro e periferia sta pian cambiando. Storicamente la vicinanza degli immobili al centro storico ha sempre significato maggior valore sia per la posizione privilegiata, che per i servizi godibili nelle aree centrali. Grazie ad una maggiore qualità progettuale, una rete di trasporti capillare e il decentramento di alcuni servizi anche aree una volta considerate periferiche sono diventate di appeal.”

In chiusura **Federico Filippo Oriana, presidente nazionale Aspesi**, ha sottolineato come il report di Immobiliare.it e l’illustrazione stessa di Carlo Giordano abbiano confermato che il grande problema dell’abitare a Milano è ora costituito dall’esplosione dei costi realizzativi della casa che la rende inaccessibile perfino ai ceti medio-alti. Conseguenza dell’emergenza internazionale, ma non solo. Una sana politica dell’Amministrazione comunale dovrebbe, quindi, tendere alla mitigazione di tali extra-costi per motivi sia sociali che economico-produttivi. Mentre di tale consapevolezza manca ancora traccia, come la recente determina comunale sui diritti edificatori di proprietà del Comune purtroppo dimostra.