**Rapporto 2021 sul mercato immobiliare di Milano**

**La pandemia non ferma la crescita del mercato immobiliare di Milano.**

***I milanesi cercano case più spaziose e con balcone o terrazzo, e non disdegnano di spostarsi verso l’hinterland***

**Milano, 23 giugno 2021** – Nonostante la pandemia abbia in molti casi posto un freno alla crescita economica del Paese, il mercato immobiliare di Milano – se si escludono i primi due mesi di lockdown (marzo e aprile 2020) – non solo ha tenuto, ma si è persino rivelato più performante, facendo registrare un **+8,7% nel 2020** rispetto all’anno precedente. Per i milanesi impegnati ad individuare la casa perfetta in cui vivere, il Covid-19 ha significato spostare le proprie preferenze verso immobili dalle metrature più ampie e che disponessero di uno spazio esterno privato, terrazzo o balcone. **Purtroppo, ai nuovi desiderata - che spesso comportano un esborso maggiore - non corrisponde un pari aumento del budget a disposizione degli acquirenti**, infatti il prezzo massimo impostato nelle ricerche è cresciuto del 6% rispetto a gennaio 2020, ma non basta di certo a coprire il costo di una stanza in più. Questi gli argomenti al centro del dibattito che si è tenuto oggi all’interno del **webinar organizzato oggi da ASPESI Milano, in collaborazione con Intesa Sanpaolo Casa e Immobiliare.it** ([www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)).

In questa “nuova normalità” **le ricerche dei milanesi si sono spostate oltre alla vecchia cerchia dei bastioni**, spingendosi fino alle propaggini del centro cittadino. Il portale immobiliare leader in Italia, infatti, ha analizzato quali sono le zone di Milano più cercate dagli utenti nel 2021: **in pole position – entrambe oltre il 5% - troviamo Porta Venezia-Indipendenza, seguita a breve distanza da Cenisio-Sarpi-Isola**. Nella top 5, poco al di sotto del 5%, anche Porta Romana-Cadore-Montenero e Fiera-Sempione-City Life-Portello. Resiste, in quinta posizione, il Centro Storico.

**Rivalutati poi quartieri decisamente più periferici** **come Viale Certosa-Cascina Merlata,** ben oltre a quella immaginaria linea di demarcazione tra il centro e la prima periferia rappresentata dalla circolare 90/91, che ha conosciuto un aumento del prezzo al metro quadro pari al 13% anno su anno. Bene anche Porta Vittoria-Lodi, Cimiano-Crescenzago-Adriano e Pasteur-Rovereto, tutti cresciuti del 9%.

Diversa è anche la tipologia di immobile ricercato: **rispetto al 2021 è cresciuta sensibilmente la domanda di case da ristrutturare (+19%)** – probabilmente favorite dal prezzo di partenza più basso e “approcciabile” – o di nuova costruzione/in costruzione (+13%). Un nuovo focus che emerge con forza dall’analisi, frutto dell’esperienza del lockdown, è **la necessità di godere di uno spazio all’aperto privato**, come un terrazzo o un balcone: la scelta di questo filtro di ricerca è aumentata dell’11% in un anno.

Se a inizio 2020, il milanese cercava un’abitazione con una superfice minima, in media, poco oltre i 70 metri quadri, a maggio 2021 la scelta si orienta verso soluzioni decisamente più spaziose: chi è interessato a comprare, infatti, imposta ora il filtro a partire da 84 metri quadri.

**Vivere nell’hinterland**

Sebbene, analizzando i dati, non sia mai emerso un effettivo spostamento della domanda dalla città all’hinterland, è vero anche che le cittadine – che godono spesso di collegamenti capillari con il capoluogo – offrono una valida alternativa alla City, grazie ad una elevata qualità della vita e a prezzi più contenuti. Se negli ultimi tre anni il podio dei comuni in cui le ricerche sono cresciute di più è occupato da **Legnano** (+74%), **Segrate** (+55%) e **Cernusco sul Naviglio** (+43%), quest’ultimo anno vede a pari merito **Magenta e Corbetta (+37%)**, entrambi centri ricchi di importanti attività produttive e con ampie zone verdi, **e** – nuovamente – **Cernusco sul Naviglio (+31%)**.

*«Possiamo affermare che la pandemia non ha fermato la voglia di casa degli italiani* – ha dichiarato **Carlo Giordano, Amministratore Delegato di Immobiliare.it** – *Infatti, nel 2020, si è segnato un nuovo record di proprietari di casa, il 77,6% della popolazione, senza dimenticare che ben il 60% dei patrimoni nel nostro Paese è rappresentato da immobili. L’abitazione continua ad essere espressione di sicurezza e risparmio, non a caso il 6,4% degli italiani – sicuramente attirato anche da importanti incentivi quali il SuperBonus e la Garanzia Mutuo Giovani – intende effettuare un investimento immobiliare nel prossimo futuro».*

*«In questo particolare momento storico la ricerca di casa sta evolvendo, il concetto di quartiere è centrale nelle scelte abitative con grande attenzione ai servizi di prossimità, valorizzando ancora di più modi evoluti di intendere e concepire l’area urbana* - ha aggiunto **Daniele Pastore, Direttore Generale di Intesa Sanpaolo Casa** - *Milano risponde a questi trend con nuove iniziative di rigenerazione e con lo sviluppo di nuovi distretti basati sulla sostenibilità ambientale, sull’efficientamento energetico e, come prima cosa, sul benessere delle persone. Oggi le abitazioni riconquistano la centralità nel soddisfare le esigenze del quotidiano ed è determinante la presenza di un’offerta, sempre più vicina ai bisogni reali, per seguire e supportare i cambiamenti che attraversano la società».*

*«Il Covid ha cambiato tante cose, ma non la voglia di casa degli italiani* - ha affermato il **Presidente di ASPESI Federico Filippo Oriana** - *anzi l’ha rafforzata con il desiderio di spazi più ampi dentro e fuori l’abitazione. Il problema però è reddituale-finanziario: le risorse sono insufficienti per acquistare, in particolare per i giovani. Dobbiamo, quindi, far costare meno gli appartamenti con politiche fiscali e urbanistiche di sviluppo e regimi normativi non terrorizzanti per la proprietà che affitta. Se no invece di avere la casa dei sogni -* ha concluso Oriana *- sarà la nuova casa a restare un sogno».*

Per ulteriori informazioni:

**Ufficio Stampa Immobiliare.it**

Federica Tordi, Camilla Tomadini, Giusy Palmiero

392.1176397

ufficiostampa@immobiliare.it

**Ufficio Stampa ASPESI**

Stefania Amato 02 76011591

**About ASPESI**

L’ASPESI, Associazione Nazionale tra le Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare, 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 aree edificabili e fabbricati.

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 **ASPESI MILANO** (2010), **ASPESI TORINO** (2013) e **ASPESI ROMA** (2017) 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

**About Immobiliare.it**

Immobiliare.it è il portale immobiliare leader in Italia, con oltre 1,2 milioni di annunci e 77 milioni di visite al mese su sito web e applicazioni. Pubblicano annunci immobiliari su Immobiliare.it più di 24.000 agenzie immobiliari indipendenti o parte di gruppi immobiliari, oltre a costruttori e privati. Grazie ad investimenti nei big data, sul sito e app è possibile richiedere una valutazione online degli immobili, oltre a potere vedere l’andamento dei prezzi del mattone in tutti i comuni italiani. Tra le sedi di Roma e Milano l’azienda impiega ad oggi oltre 300 dipendenti. Immobiliare.it è parte di un gruppo di portali immobiliari leader in diversi Paesi in Europa: Grecia (Spitogatos.gr), Slovenia (Nepremicnine.net), Lussemburgo (Immotop.lu), oltre ad essere presente con il brand Indomio in Spagna, Croazia e nei Paesi Balcani, e nel mercato degli immobili di lusso con il portale LuxuryEstate.com.

**About Intesa Sanpaolo Casa**

È la società di mediazione e intermediazione immobiliare del Gruppo Intesa Sanpaolo attiva dal 2015, che conta su una rete di 200 agenti in 14 città italiane e 46 agenzie immobiliari, di cui una innovativa agenzia online in grado di seguire circa 200 comuni in tutta Italia grazie al web. La società ha raggiunto in pochi anni circa 13 milioni di fatturato gestionale, vantando una media nei tempi di vendita di 130 giorni a fronte di una media di mercato pari a 8 mesi con tassi di conversione da mandati a vendita che si attestano al 65%. Intesa Sanpaolo Casa presenta un Net Promoter Score - l'indicatore internazionale che considera la propensione dei clienti a promuovere spontaneamente la società e i suoi servizi - pari a 49, un dato ben al di sopra della media del 7 tra gli operatori nel mercato immobiliare. Dal 2019 anche le dimore da sogno sono presenti sul sito [www.intesasanpaolocasa.com](https://www.intesasanpaolocasa.com/) all’interno della sezione Exclusive dedicata al segmento degli immobili di pregio. Il sistema di Intesa Sanpaolo Casa si è ampliato ulteriormente con l’ingresso nel settore della cantieristica residenziale di nuova costruzione