

Casa Milano, prezzi +27%: «Troppo alti per i giovani». Si cercano alloggi più grandi e con spazi esterni

Rapporto Immobiliare.it, aumentano le compravendite. Prezzo medio al metro quadrato: 4.809 euro. «Da Cernusco a Magenta, i giovani sono spinti fuori città». Porta Venezia, Cenisio-Isola, Portello e Cascina Merlata tra i quartieri di Milano più apprezzati

di [Elisabetta Andreis](#)



Sei milanesi su cento sono pronti a fare un investimento immobiliare nel prossimo futuro, complici gli incentivi come il «Superbonus» e la «Garanzia mutuo giovani». **È partita la caccia alle case da ristrutturare (più 19 per cento) e in generale ampie (più 30 per cento) e con spazio esterno (17 per cento)**, dice una ricerca di Immobiliare.it presentata mercoledì pomeriggio che evidenzia le potenzialità del mercato milanese in crescita. Fatta eccezione per marzo e aprile 2020 colpiti duramente dal lockdown, persino l'anno scorso ha registrato un aumento delle compravendite (più 8,7 per cento rispetto al 2019).



[GUARDA IL GRAFICO](#)

[FOCUS SUL MERCATO IMMOBILIARE DI MILANO E PROVINCIA](#)

Il problema però è reddituale-finanziario: **le risorse sono insufficienti per acquistare, in particolare per i giovani**. «Milano ha accresciuto il suo valore del 27 per cento, la città torna ad essere poco accessibile, meno accogliente. Ma il prezzo massimo che le famiglie sono state disponibili a spendere è aumentato del 6 per cento, in modo meno che proporzionale rispetto alla crescita delle metrature, perché il reddito non lo consente», spiega Carlo Giordano, ad di Immobiliare.it. Per non dover aumentare il budget, **i milanesi si spostano verso zone meno centrali e verso l'hinterland «verde»** e meglio servito. In cima alla lista dei luoghi più amati fuori dalle mura, Cernusco sul Naviglio, Corbetta e Magenta; in città si rivalutano **Porta Venezia, Cinisio-Isola, Portello e ancora via Certosa-Cascina Merlata**.

«Dobbiamo far costare meno gli appartamenti con politiche fiscali e urbanistiche di sviluppo e regimi normativi non terrorizzanti per la proprietà che affitta. Sennò invece di avere la casa dei sogni sarà la nuova casa a restare un sogno», avverte Filippo Oriana di Aspesi. Manfredi Catella, patron di Coima, sottolinea per parte sua che è cruciale «rigenerare la città, riqualificare tutti i metri quadrati che abbiamo a disposizione, densificare le aree con equilibrio e sostenibilità invece che costruire nuove periferie ed espandere ulteriormente i confini urbani». L'esperto sprona ad una maggiore collaborazione delle istituzioni tutte: «Regione e Comune dovrebbero lavorare in questa direzione ma spesso ci sono attriti e non si riesce ad arrivare in tempi accettabili alla valorizzazione desiderata. Noi imprese del settore dobbiamo fare squadra per raggiungere i risultati che globalmente ci siamo prefissi».

Nel 2021 Immobiliare.it ha registrato record su record, con un aumento delle visite del 17 per cento. «Il concetto di quartiere è centrale nelle scelte abitative – chiude Daniele Pastore, dg di Intesa Sanpaolo Casa — Milano risponde a questi trend con nuove iniziative di rigenerazione e con lo sviluppo di nuovi distretti meglio abitabili e sostenibili».

Immobiliare: Catella (Coima), effetto marginale pandemia

ZCZC1215/SXA XEF21174007902_SXA_QBXB R ECO SOA QBXB Immobiliare: Catella (Coima), effetto marginale pandemia Pastore (Intesa Casa), in ripresa il mondo del credito (ANSA) - MILANO, 23 GIU - "Con la pandemia si era sentito dire che le città erano finite e che tutti sarebbero andati a vivere nei borghi. Diradata la nebbia, guardando Milano, la pandemia credo abbia avuto un effetto molto marginale su come evolveremo e sinceramente non credo nemmeno molto nello smart-working. Credo che l'assenza di interazioni personali non sia sostituibile con il lavoro a distanza, perché qualsiasi lavoro ha una parte creativa, di interazione. Milano ha continuato ad andare nella direzione in cui stava andando, anche con la pandemia". Ad affermarlo è stato Manfredi Catella, ceo di Coima Holding, in un incontro online durante la presentazione del Rapporto 2021 su Milano di Immobiliare.it, organizzata con Aspesi e Intesa Sanpaolo Casa. Sull'evoluzione della città, ha sottolineato l'importanza di una visione strategica dell'amministrazione locale, così come del governo, accanto a progetti "industriali" presentati dai professionisti. "Se ci mettiamo a braccia conserte - ha aggiunto - vediamo dove vanno la Milano e la Roma sostenibili". "Stiamo parlando del futuro vero - ha proseguito Federico Filippo Oriana, presidente e ceo di Aspesi nazionale - a partire dalle Olimpiadi". "Il mondo del credito - ha osservato Daniele Fulvio Pastore, dg di Intesa Sanpaolo Casa - fa da specchio a quello del risparmio: c'è una ripresa (+12% a Milano) di pari passo con le compravendite", sottolineando come la Lombardia, con Trentino Alto Adige e Emilia Romagna sia tra le regioni con crescita di popolazione". (ANSA). TOM 23-GIU-21 19:25 NNNN



“Too high for young people.” We are looking for larger accommodations with outdoor spaces – Corriere.it

BREAKING NEWS [Deborah World](#) about 14 hours ago **REPORT**

“Too high for young people.” We are looking for larger accommodations with outdoor spaces – Corriere.it



Six out of a hundred Milanese are ready to make a real estate investment in the near future, thanks to incentives such as the “Superbonus” and the “Youth Mortgage Guarantee”. The hunt has begun for houses to renovate (plus 19 per cent) and in general large (plus 30 per cent) and with outdoor space (17 per cent), says a study by Immobiliare.it presented on Wednesday afternoon that highlights the potential of the growing Milanese market. Except for March and April 2020 hit hard by the lockdown, even last year it recorded an increase in sales (up 8.7 percent compared to 2019).

However, the problem is income-financial: resources are insufficient to purchase, especially for young people. «Milan has increased its value by 27 percent, the city is once again not very accessible, less welcoming. But the maximum price that families were willing to spend increased by 6 percent, less than proportional to the growth in square footage, because income does not allow it », explains Carlo Giordano, CEO of Immobiliare.it. In order not to have to increase the budget, the Milanese move to less central areas and to the “green” hinterland and better served. At the top of the list of the most popular places outside the walls, Cernusco sul Naviglio, Corbetta and Magenta; in the city they re-evaluate Porta Venezia, Cenisio-Isola, Portello and again Viale Certosa-Cascina Merlata.

“We must make the apartments cost less with tax and urban development policies and regulatory regimes that are not terrifying for the property we rent. Otherwise, instead of having the house of dreams, the new house will remain a dream”, warns Filippo Oriana of Aspesi. Manfredi Catella, owner of Coima, underlines for his part that it is crucial “to regenerate the city, redevelop all the square meters we have available, densify the areas with balance and sustainability instead of building new suburbs and further expanding urban borders”. The expert encourages a greater collaboration of all institutions: «The Region and the Municipality should work in this direction but often there are frictions and it is not possible to arrive in an acceptable time to the desired enhancement. We companies in the sector must team up to achieve the results we have set ourselves globally».

In 2021 Immobiliare.it recorded record after record, with a 17 percent increase in visits. “The concept of neighborhood is central to housing choices – concludes Daniele Pastore, CEO of Intesa Sanpaolo Casa – Milan responds to these trends with new regeneration initiatives and with the development of new, better habitable and sustainable districts”.

June 23, 2021 | 19:21

© REPRODUCTION RESERVED

CASA LOMBARDIA. GUIDESI PUNGE LETTA: DETASSIAMO PER INCENTIVARE MERCATO

DIR3941 3 POL 0 RR1 N/POL / DIR /TXT CASA LOMBARDIA. GUIDESI PUNGE LETTA: DETASSIAMO PER INCENTIVARE MERCATO FRECCIATA AL SEGRETARIO DEM: 'C'E' CHI VUOLE NUOVE IMPOSTE...' (DIRE) Milano, 23 giu. - Per incentivare nuovi scambi dal punto di vista della compravendita immobiliare "pensiamo che bisogna abbassare o cancellare le tassazioni, così da consentire il rilancio del settore e aiutare il gettito fiscale e nel confronto avviato col governo cercheremo di essere incisivi". Ne è convinto l'assessore lombardo allo Sviluppo economico Guido Guidesi, intervenuto durante la presentazione del rapporto 2021 di Immobiliare.it dedicato al mercato di Milano e realizzato in collaborazione con Aspesi e Intesa Sanpaolo Casa. Il leghista passa poi all'attacco, seppur indirettamente, del segretario del Pd Enrico Letta, che recentemente aveva proposto l'introduzione di una nuova tassa patrimoniale: "C'è chi, come noi, vuole detassare e contribuire alla ripresa del comparto, aiutando i giovani a comprare una casa- dice Guidesi- e chi invece pensa che la proprietà sia una ricchezza da dover tassare ancora di più rispetto alla patrimoniale che già c'è, l'Imu". In ogni caso, come chiosa l'assessore lodigiano, la ripresa del Paese "dipenderà tanto anche dal comparto immobiliare" e dalle compravendite che ci saranno. (Run/ Dire) 19:51 23-06-21 NNNN

La pandemia non ferma la crescita del mercato immobiliare di Milano. L'ultima "fotografia" si deve a Immobiliare.it, in combinato disposto con Intesa Sanpaolo Casa e ASPESI

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**

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 superficie 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.

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%)**.