

Milano: la pandemia non ferma il mercato immobiliare, nel 2020 +8,7%

I dati emersi dal webinar organizzato da Aspesi Milano in collaborazione con Intesa Sanpaolo Casa e Immobiliare.it

23 Giu 2021 • [Redazione](#)



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 per cento nel 2020 rispetto all’anno precedente. In pole position – secondo quanto emerso dal dibattito che si è tenuto oggi all’interno del webinar organizzato oggi da **Aspesi Milano**, in collaborazione con **Intesa Sanpaolo Casa e Immobiliare.it** – entrambe oltre il 5 per cento, troviamo Porta Venezia-Indipendenza, seguita a breve distanza da Cenisio-Sarpi-Isola. Nella top 5, poco al di sotto del 5 per cento, 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 per cento anno su anno.

Bene anche Porta Vittoria-Lodi, Cimiano-Crescenzago-Adriano e Pasteur-Rovereto, tutti cresciuti del 9 per cento. Per i milanesi impegnati a 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 per cento rispetto a gennaio 2020, ma non basta di certo a coprire il costo di una stanza in più. Il portale immobiliare, infatti, ha analizzato quali sono le zone di Milano più cercate dagli utenti nel 2021. In questa “nuova normalità” le ricerche dei milanesi si sono spostate oltre alla vecchia cerchia dei bastioni, spingendosi fino alle propaggini del centro cittadino.

Diversa è anche la tipologia di immobile ricercato: rispetto al 2020 è cresciuta sensibilmente la domanda di case da ristrutturare (+19 per cento) – probabilmente favorite dal prezzo di partenza più basso e “approcciabile” – o di nuova costruzione/in costruzione (+13 per cento). 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 per cento 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 a 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 per cento), Segrate (+55 per cento) e Cernusco sul Naviglio (+43 per cento), quest’ultimo anno vede a pari merito Magenta e Corbetta (+37 per cento), entrambi centri ricchi di importanti attività produttive e con ampie zone verdi, e – nuovamente – Cernusco sul Naviglio (+31 per cento). “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 per cento della popolazione, senza dimenticare che ben il 60 per cento 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 per cento 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”.

Case più spaziose e con balcone o terrazzo: cosa cercano i milanesi nel post Covid

Alessandra Caparelli

24 giugno 2021 - 10:06

MILANO (Finanza.com)

Con il Covid-19, i milanesi impegnati ad individuare la casa perfetta in cui vivere, hanno ricercato 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. Così è emerso dal webinar organizzato oggi da ASPESI Milano, in collaborazione con Intesa Sanpaolo Casa e Immobiliare.it.

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 2020 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 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.