

## Tecnocasa. Milano: +43,2% i prezzi delle case dal 2017 al 2022 Riprendono slancio periferie e hinterland: interesse per Vimodrone, Cologno Monzese, Cernusco sul Naviglio e Assago

**Milano è la città in cui più che altrove i prezzi sono cresciuti negli ultimi tempi, arrivando a diventare la metropoli più costosa d'Italia: parliamo di un prezzo medio per l'usato che supera i 4000 € al mq registrato dall'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa.**

“Per rendere l'idea di quello di cui stiamo parlando, - afferma *Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa* - dai nostri dati risulta che a **Milano negli ultimi dieci anni i prezzi sono aumentati del 19,3% ma dal 2017 al 2022 le case hanno accresciuto il loro valore del 43,2%**. Questo non solo a causa di una **domanda crescente** e di un'offerta che è andata riducendosi, ma anche per gli **importanti lavori di riqualificazione** che, dopo l'Expo, sono stati messi in campo e **che hanno contribuito al recupero del valore degli immobili**.

Questo aumento importante dei prezzi ha determinato, negli ultimi anni, uno **spostamento centrifugo verso l'esterno della città**, in parte incentivato anche dalla pandemia che ha spinto la ricerca di case più ampie e con spazi esterni. Ragione per cui, negli ultimi cinque anni, da quando a Milano i prezzi hanno iniziato a crescere, **gli immobili in periferia si sono rivalutati di più** rispetto alla media cittadina e, allo stesso tempo, si è segnalato uno spostamento di richieste verso l'hinterland della città. **Le periferie di Milano sono cresciute del 49%, a essere scelte, anche in questo caso, sono state soprattutto quelle collegate dalla metropolitana (San Siro), Cenisio, Forlanini, Baggio, Bicocca, Forze Armate, Niguarda.**

**Anche l'hinterland di Milano ha beneficiato di questo aumento dei prezzi.** L'hinterland delle grandi città a livello nazionale, negli ultimi cinque anni, ha registrato mediamente una diminuzione dei valori dello 0,7% quello di Milano ha messo a segno un aumento dell'8,5% (negli ultimi dieci anni i valori in provincia di Milano hanno comunque subito un ribasso del 16,3%). Si sono preferiti i comuni dell'hinterland, ben collegati con la metropolitana ma anche quelli che non ne erano provvisti hanno avuto un buon riscontro, se si considera che acquistando nell'hinterland si arriva a risparmiare mediamente tra il 50 e il 60%. **A trasferirsi sono stati prevalentemente giovani che hanno lasciato una situazione di affitto per acquistare oppure famiglie che hanno realizzato un acquisto migliorativo** (una camera in più oppure uno spazio esterno).

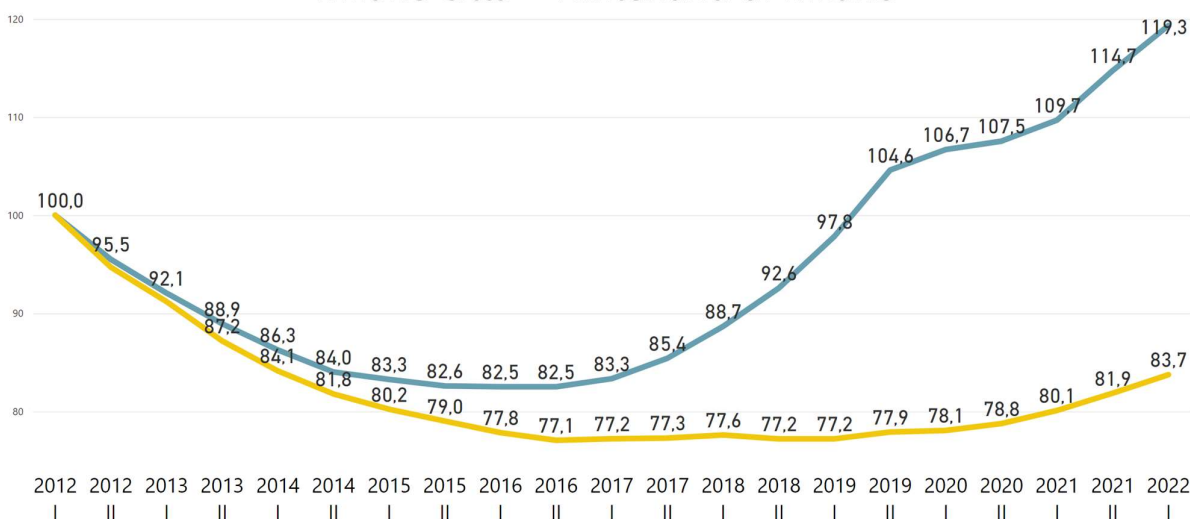
Tra i comuni in cui la rete ci ha segnalato un aumento di richieste da Milano ce ne sono diversi **posizionati lungo la metropolitana verde: Vimodrone (+5,6%), Cologno Monzese (0,0%), Cernusco sul Naviglio (+5,9%), Assago (2,3%)** per citarne alcuni. Bene anche alcuni comuni che, seppur privi di metropolitana, sono posizionati a ridosso del confine cittadino e sono collegati con mezzi di superficie: **Peschiera Borromeo (+6,5%), Cinisello Balsamo (0%), Corsico (0,0%), Settimo Milanese (+1,0%)**.

| Città                 | Medio usato (Prezzo al mq) |
|-----------------------|----------------------------|
| Milano                | 4140 € al mq               |
| Hinterland di Milano  | Medio usato (Prezzo al mq) |
| Vimodrone             | 1880 € al mq               |
| Cologno Monzese       | 1870 € al mq               |
| Cernusco Sul Naviglio | 2630 € al mq               |
| Assago                | 2200 € al mq               |
| Peschiera Borromeo    | 1820 € al mq               |
| Cinisello Balsamo     | 1750 € al mq               |
| Corsico               | 2050 € al mq               |
| Settimo Milanese      | 2140 € al mq               |

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

## Andamento dei prezzi

● Milano città ● Hinterland di Milano



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

**Anche sul versante delle locazioni il discorso è simile** perché in città, se si esclude il 2020 dove a causa della pandemia il mercato delle locazioni ha vissuto una contrazione, i canoni sono in crescita dal 2014 e hanno raggiunto valori di 960 € al mese per un bilocale e 1310 € al mese per un trilocale. Con questi valori così elevati, l'accessibilità della casa diventa più difficile, soprattutto per le famiglie monoreddito o per i giovani che quando possibile acquistano in provincia o vanno in affitto nell'hinterland dove i canoni sono più contenuti (430 euro per un monolocale, 570 per un bilocale e 700 per un trilocale).