

MILANO. MERCATO IMMOBILIARE II SEMESTRE 2025

Tecnocasa: volano i prezzi nel Centro, +5,5%. Seguono i Navigli con +4,1%

Secondo le ultime analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, a Milano nella seconda parte del 2025 i valori delle case hanno messo a segno un aumento del 2,2%.

La macroarea del Centro è quella che ha evidenziato la crescita più marcata (+5,5%). I prezzi degli immobili di lusso nel cuore di Milano hanno registrato un incremento. Tra i principali attori del mercato si confermano, ancora una volta, acquirenti stranieri, europei e non, che beneficiano della flat tax e stanno accelerando le decisioni di acquisto per il timore di possibili variazioni fiscali. La ricerca si concentra su immobili esclusivi, spesso d'epoca e inseriti in contesti storici, con top price pari a 27- 30 mila € al mq. Nei contesti più moderni, come "City Life" e "Porta Nuova", per attici e piani alti le quotazioni si attestano tra 20 e 30 mila € al mq. Gli acquirenti stranieri prediligono soluzioni pronte all'uso, che non richiedano interventi di ristrutturazione; quelli italiani, invece, scelgono sempre più spesso immobili personalizzabili, con particolare attenzione al rapporto qualità-prezzo. Si registra inoltre interesse anche per soluzioni di nuova costruzione. Chi vende immobili di pregio lo fa in genere per motivi successori, per migliorare la qualità abitativa o per liquidare parte di patrimoni rilevanti, approfittando della fase positiva del mercato di pregio. Tra gli acquirenti rientrano anche investitori che optano per la locazione oppure per interventi di riqualificazione finalizzati alla rivendita e alla realizzazione di una plusvalenza. In quest'ultimo caso può accadere che acquistino metrature generose da frazionare e rivendere, che selezionino un immobile da ristrutturare per poi riqualificarlo e rivenderlo o che, più semplicemente, rivendano dopo alcuni anni (talvolta abitandolo nel frattempo) puntando a una rivalutazione futura. Milano attrae questa clientela grazie ai servizi offerti, al carattere cosmopolita e alla presenza di soluzioni di lusso, anche di nuova realizzazione. Crescono i valori nella zona di Porta Romana – Crocetta, dove si osserva tuttavia un mercato più prudente e un interesse, ancora embrionale, da parte di acquirenti stranieri. Attualmente le soluzioni usate si scambiano tra 6000-7000 € al mq, con punte di 9000 € al mq se in ottime condizioni o in location di pregio come piazza Mondadori. Tornano sul mercato immobili acquistati per attività di B&B o casa vacanza, con un conseguente aumento dell'offerta di immobili in locazione. I canoni di locazione sono diminuiti. Un bilocale si affitta a 1200 € al mese.

A seguire, tra le macroaree con incrementi di prezzo si colloca Navigli-Famagosta (+4,1%), dove diversi quartieri hanno registrato un recupero. Tra questi c'è Ludovico il Moro e la confinante zona dei Navigli dove l'arrivo della metropolitana blu ha portato a una rivalutazione dell'area che ora attira anche investitori. La domanda di locazione è infatti in crescita grazie ai collegamenti più veloci con il centro della città. Gli interventi sulle facciate esterne degli stabili Aler hanno contribuito a riqualificare l'area. Oggi tra via Andrea Ponti, via Pestalozzi e le vie limitrofe, si acquista a 4000 € al mq. L'andamento risente anche della vicinanza di via Watt, interessata da diversi interventi di nuova costruzione che si scambiano a 6000-7000 € al mq. Il tratto di Ludovico il Moro che si estende verso la metropolitana blu quota

3800 € al mq. L'aumento dei prezzi in queste aree sta spostando la richiesta verso il vicino comune di Corsico. Rimane sostenuta la domanda di locazione: per un bilocale si richiedono mediamente 1000- 1100 € al mese. Andamento positivo per il mercato immobiliare in via Ripamonti-Val di Sole, in particolare per le soluzioni usate, sostenute dalle quotazioni delle nuove costruzioni. Negli ultimi tempi si sono susseguiti numerosi interventi, con scambi a 5000 € al mq (ex aree industriali dismesse in viale Ripamonti e via Cortina). Si segnala l'attività anche di investitori, favorita dalla vicinanza dell'università "Bocconi", dello "leo" e del complesso Symbiosis. Sul mercato delle locazioni si osserva un rallentamento: i canoni sono invariati e un bilocale si affitta intorno a 1100 € al mese. I prezzi del quartiere Tibaldi – San Gottardo risultano in aumento, mentre quelli di Tibaldi - Cermenate restano stabili. Nella prima zona un medio usato costa 6000 € al mq. In zona Cermenate sono in corso alcune nuove costruzioni che si scambiano a prezzi medi di 8000 € al mq e incontrano il favore di chi ricerca un immobile in classe energetica elevata. Mercato dinamico nel quartiere di Ripamonti – Spadolini. Sono presenti diverse nuove costruzioni di pregio acquistabili a prezzi medi di 7000-8000 € al mq, con punte di 10 mila € al mq. Queste ultime incontrano maggiori difficoltà di collocamento, poiché il prezzo risulta elevato rispetto alla capacità di spesa dell'area. Un buon usato si attesta intorno a 5000 € al mq, mentre le soluzioni popolari oscillano intorno a 4000 € al mq. ***Il mercato degli affitti è alimentato soprattutto da studenti di led, Bocconi e Naba. Per un bilocale si spendono intorno a 1000-1100 € al mese. Si è in attesa di vedere che effetto avrà sul mercato l'immissione degli appartamenti all'interno del "Villaggio Olimpico".***

I prezzi delle abitazioni nella macroarea di Vercelli-Lorenteggio crescono del 3,3%. Tra i quartieri con valori in aumento si segnalano corso Vercelli, via Pagano e piazzale Aquileia, corso Magenta diventate zone alternative al centro della città e con un'offerta, in parte, di immobili di prestigio. Su corso Magenta si vende intorno a 7000-8000 € al mq con punte di 13 mila € al mq. Stessi valori si raggiungono sulla prestigiosa Vincenzo Monti. A seguire Pagano con prezzi top di 12 mila € al mq e corso Vercelli, piazza Wagner e via Buonarroti con 10 mila € al mq. Si muovono prevalentemente acquirenti di prima casa, mentre gli investitori trovano i prezzi eccessivi. Su corso Vercelli è previsto un importante intervento di nuova edilizia di lusso negli spazi oggi occupati dallo store Coin. ***La metropolitana blu continua a far lievitare i prezzi nel quartiere di Lorenteggio – Frattini dove, bilocali da 250-300 mila €, sono acquistati da giovani che studiano e lavorano a Milano e aiutati dai genitori.*** Le quotazioni più elevate si rilevano in piazza Frattini e via d'Alviano, con valori intorno a 4000-4500 € al mq. In piazza Tirana, dove prevalgono soluzioni popolari ex Aler, si acquista a 2500-2700 € al mq. Qui sono in corso alcuni interventi di nuova costruzione con prezzi compresi tra 3500 e 4000 € al mq. ***Sul segmento della locazione c'è una buona domanda alimentata da studenti, lavoratori fuori sede e giovani coppie ma i potenziali inquilini sono più riflessivi e stanno optando sempre più per la zona di piazza Tirana dove un bilocale si affitta a 800 € al mese contro i 1000 € al mese di piazza Frattini.***

I valori delle abitazioni nella macroarea di Fiera-San Siro risultano in aumento del 2,9%, con un buon andamento per il quartiere di San Siro – QT8. Nel quartiere QT8 le quotazioni crescono, grazie alla tranquillità, alla presenza di verde e alla metropolitana; più contenuta,

invece, la presenza di investitori. I prezzi si attestano attualmente intorno a 3000 € al mq. A San Siro sono in corso interventi di riqualificazione sugli immobili popolari. Sono particolarmente apprezzate le soluzioni in via Rembrandt, per la vicinanza alla fermata metro di De Angeli e alla zona omonima. Un immobile in buono stato si valuta intorno a 4000 € al mq. ***La metropolitana lilla è una spinta per la domanda di case in affitto. Per un bilocale si spendono mediamente 750 € al mese e si stipulano soprattutto contratti a canone concordato. Da Gennaio 2026 si nota un rallentamento.***

Nel quartiere Fiera-Monterosa i prezzi sono in aumento soprattutto per gli immobili più signorili, realizzati tra gli anni '60 e '70, con quotazioni intorno a 6000-7000 € al mq. Nell'area compresa tra via Monterosa e piazzale Arduino (Vecchia Fiera), un buon usato anni '60-'70 si colloca mediamente intorno a 5000 € al mq. Sono inoltre in corso diversi interventi di nuova costruzione, con prezzi tra 9000 e 12 mila € al mq. Sul mercato delle locazioni si registra un calo della domanda. I canoni troppo elevati stanno spingendo i potenziali inquilini in altre zone della città. Per un bilocale si chiedono anche 1400-1500 € al mese spese incluse. I prezzi delle abitazioni nell'area Città Studi-Indipendenza risultano in aumento dell'1,9%. A Città Studi crescono i valori anche grazie agli acquisti per i figli studenti presso le sedi universitarie qui collocate e l'università "San Raffale", con cui l'area è ben collegata. Si osserva un lieve calo degli acquisti a scopo di investimento. Sono particolarmente richieste le abitazioni in via Teodosio e nelle traverse, dove si vende mediamente a 5500-6000 € al mq. Gli studenti, che rappresentano il bacino più importante, esprimono una disponibilità di spesa più contenuta del passato. In aumento il ricorso al canone concordato. I prezzi delle case nel quartiere di Padova-Cimiano registrano una contrazione. L'offerta, soprattutto su trilocali, è in aumento così come i tempi di vendita: si tratta maggiormente visto che i prezzi sono arrivati a livelli elevati. In prossimità delle fermate della metropolitana "Cimiano" e "Udine" si compra intorno a 3000 € al mq, mentre presso il Naviglio della Martesana si raggiungono 3500 € al mq. Su via Padova si scende a 2500 € al mq. ***Prezzi stabili nella zona di via Eustachi e via Morgagni anche se i potenziali acquirenti sono maggiormente riflessivi. Parliamo comunque di un'area di Milano con un'offerta abitativa di medio alto livello dove acquistano sia famiglie alla ricerca della prima casa e sia investitori. Si nota un ritorno sul mercato di soluzioni acquistate per fare casa vacanza. Tra gli acquirenti del quartiere si segnalano anche stranieri.*** Gli immobili più signorili si concentrano in via Morgagni, piazzale Lavater e nelle vie laterali: edifici d'epoca, spesso esclusivi, con giardini e terrazzi, che raggiungono quotazioni medie di 8000 € al mq. Gli investitori si orientano sulle abitazioni in via Panfilo Castaldi, via Casati e via Tunisia, con prezzi medi di 5000-6000 € al mq. Le punte massime, pari a 8000 € al mq, si registrano per gli ultimi piani in piazza della Repubblica e per le soluzioni d'epoca integralmente ristrutturate. Valori analoghi anche in via Vittor Pisani. In prossimità della Stazione Centrale le quotazioni scendono a 5000 € al mq. Si nota una riduzione dei frazionamenti a causa dei valori troppo elevati. Intorno a corso XXII Marzo il mercato immobiliare presenta valori complessivamente stabili; le quotazioni, tuttavia, risultano ancora elevate per gli investitori. Su Corso XXII Marzo i tagli di piccola metratura esprimono valori medi compresi tra 5000 e 5500 € al mq, con punte di 6000 € al mq nelle vie interne. Le soluzioni di

maggior pregio possono superare 7000–8000 € al mq, le nuove costruzioni in via Compagnoni arrivano a 9.000–10.000 € al mq. Riscuotono particolare interesse le case di recente realizzazione, in classi energetiche elevate, inserite in complessi dotati di servizi quali piscina e portineria attiva 24 ore su 24. Proseguono, inoltre, i lavori per la BEIC, in prossimità della quale gli immobili del complesso “Porta Vittoria” sono proposti in vendita a circa 11.000 € al mq. ***In forte aumento gli studenti stranieri che frequentano il Politecnico, l’Università Bocconi, l’Istituto Marangoni e altri atenei milanesi e che dispongono di budget significativi per affittare appartamenti con standard qualitativi elevati, ben rifiniti e arredati: per un trilocale si spendono anche 2500 € al mese. Al contrario, gli studenti italiani, che generalmente hanno disponibilità più contenute, tendono a spostarsi verso zone meno costose.***

I valori delle abitazioni nell’area Lodi-Corsica crescono dell’1,8%. Positivo l’andamento del mercato immobiliare nelle zone di Montenero e corso Lodi. Le compravendite hanno riguardato prevalentemente abitazioni di ampia metratura, superiori a 150 mq (in via Lazio, via Botta e piazzale Libia), quasi sempre da ristrutturare e destinate a prima casa. Particolarmente richieste le soluzioni di prestigio, che arrivano anche a 8000 € al mq, a fronte di una media di zona pari a 7000 € al mq per immobili da ristrutturare. Tra gli acquirenti si segnalano anche genitori di studenti dell’università “Bocconi” e investitori che affittano a studenti. Si osserva inoltre un aumento di chi sceglie di lasciare l’immobile vuoto.

Prezzi sostanzialmente stabili nei quartieri di Santa Giulia e Rogoredo. In aumento i valori delle case a Corvetto dove si muovono acquirenti di abitazione principale, spesso già residenti. Attualmente un buon usato costa intorno a 3500-3800 € al mq. Restano stabili i valori a Santa Giulia e Rogoredo. In quest’ultimo quartiere si è fermata la spinta all’investimento legata alle Olimpiadi Invernali. Sul mercato degli affitti si registra un rallentamento: i canoni hanno raggiunto livelli troppo elevati.

La macroarea Bovisa-Sempione evidenzia un lieve incremento (+1,4%). Prosegue la crescita dei prezzi nel quartiere Gallaratese, dove si registrano soprattutto acquisti migliorativi da parte di famiglie già residenti. La vicinanza di Cascina Merlata sta portando in zona i primi investitori che acquistano per mettere a reddito. Un buon usato costa intorno a 2900-3000 € al mq.

Diminuiscono i valori delle abitazioni nella macroarea Centrale-Gioia-Fulvio Testi (-1,0%), con un calo delle quotazioni in Bicocca, dove la capacità di spesa degli acquirenti si è leggermente ridimensionata e i potenziali compratori appaiono più prudenti, soprattutto in presenza di immobili da ristrutturare. Nel quartiere sono presenti nuove costruzioni con valori che arrivano anche a 5500-6000 € al mq. La presenza di diverse aziende, tra cui “ING”, “Sole 24 ore”, “Deutsche Bank” genera una buona domanda di abitazioni in locazione. Dinamica analoga anche nella vicina area Testi – Cà Grandà, dove una soluzione usata si vende intorno a 3500-3700 € al mq. Molti giovani inquilini del quartiere hanno liberato le case in affitto per acquistare nell’hinterland di Milano a prezzi più vantaggiosi e scegliendo comuni serviti dal Passante Ferroviario e dalla metropolitana.