



Analisi di Abitare Co. sul mercato immobiliare residenziale delle nuove costruzioni dell'hinterland milanese di facile accesso a Milano (37 Comuni di prima fascia, collegati con la metropolitana o il passante ferroviario, sui 131 di tutta la Provincia)

L'aumento dei prezzi di Milano spinge le famiglie con una disponibilità di spesa più contenuta a uscire dalla città. Negli ultimi 5 anni aumenta il numero delle famiglie che da Milano si sposta nell'hinterland milanese (+9,7%): boom di compravendite (+11,6%) e prezzi abitazioni inferiori del 52% nell'usato e di quasi il 60% nel nuovo.

- *Nel 2023 più di 15.400 residenti milanesi hanno trasferito la propria residenza nella provincia meneghina (+9,7% sul 2019) (ISTAT)*
- **Compravendite:** *tra il 2019 e il 2023 calano a Milano (-5,3% sul 2019) mentre crescono nell'Hinterland analizzato (+11,6% nei 37 Comuni analizzati) e in tutta la Provincia (+4,4%)*
- **Prezzi:** *nelle nuove costruzioni, dal 2019 al 2023 Milano ha registrato un aumento del +49% dei prezzi (media di €7.690 a mq.), mentre nei 37 paesi dell'hinterland +27% (media €3.150 a mq), con punte a Trezzano sul Naviglio (+50%).*
- *In questi Comuni, per le famiglie con **budget più limitati**, aumenta l'opportunità di trovare case più grandi e di qualità: con €300mila a Milano si acquista una nuova abitazione in media di 40 mq, mentre, nell'hinterland esaminato la superficie media è di 97 mq; con punte ad Abbiategrasso (133 mq) e Vimodrone (130 mq).*
- **Nelle altre principali città metropolitane**, *l'hinterland di prima fascia vince sempre: Napoli +78,3% rispetto al +7,1% in città, Bologna +51,2% rispetto al -9,4% in città, Roma +45,2% rispetto al +4,8% in città e Torino +35,1% rispetto al +9% in città.*

Milano, 2 dicembre 2024 – Secondo l'analisi di **Abitare Co.** – società di intermediazione e servizi immobiliari specializzata sulle nuove residenze – l'aumento dei prezzi per l'acquisto di un'abitazione, che hanno toccato a Milano in media i **4.700€ al mq nell'usato** (+42,4% sul 2019) e **7.690€ nel nuovo** (+48,1% sul 2019), ha spinto molti cittadini verso i comuni dell'Hinterland. Nel 2023, infatti, **oltre 15.400 residenti milanesi hanno trasferito la propria residenza nella provincia meneghina**, un dato in crescita del +9,7% sul 2019 (fonte: ISTAT).

Considerando i **37 comuni dell'hinterland** di prima fascia, collegati con la metropolitana o il passante ferroviario, sui 131 dell'intera Provincia, si vede come in media i prezzi siano inferiori rispetto a Milano del 52% nell'usato (2.250€ a mq) e del 59% nel nuovo (3.150€), consentendo alle famiglie di acquistare con lo stesso budget abitazioni più grandi, nuove o di recente costruzione, con un'alta efficienza energetica.

Con un budget di €300mila, infatti, a Milano si può acquistare un **appartamento nuovo** in media di **40 mq** (da 26 mq in centro a 64 mq in periferia), mentre, nell'hinterland il dato medio aumenta sensibilmente (97mq, con un minimo di 81mq e un massimo di 113 mq).

Ma ci sono differenze sostanziali tra le 37 località. **Abbategrasso** è in assoluto il comune che con €300mila dà la possibilità di acquistare abitazioni di dimensioni maggiori (media di 133 mq), seguito da **Senago** (107 mq), **Peschiera Borromeo** (105mq) e **Rho** (105mq). Con lo stesso budget, complici i prezzi più alti, ad **Assago** si possono acquistare case nuove solo di 73 mq, a **Sesto San Giovanni** di 82 mq e a **Basiglio** di circa 80 mq.

A livello generale, dal 2019 al 2023 i 37 comuni esaminati hanno avuto in media un incremento dei prezzi delle nuove costruzioni del +27% con punte massime registrate a **Trezzano sul Naviglio** (+50%), un dato di poco superiore a Milano (+48%).

Compravendite: nel confronto sui cinque anni (2023 vs 2019) calano a Milano (-5,3%) mentre aumentano nell'hinterland (+11,6% nei 37 paesi analizzati).

La maggiore opportunità nell'hinterland **in termini di prezzi e qualità** delle costruzioni, ha dunque avuto un impatto anche sulle compravendite. Se a Milano dal 2019 al 2023 le transazioni sono calate del -5,3%, i 37 comuni selezionati hanno registrato in cinque anni un incremento di ben il **11,6%**, un dato ancora migliore rispetto a tutta la provincia **(+4,4%)**. Tra i comuni analizzati, a crescere maggiormente nel quinquennio sono **Opera** (+70,8%), **Cusano Milanino** (+63,3%) e **Vimodrone** (+61,7%), mentre solo sette hanno il segno negativo, con il calo più vistoso a **Pero** (-26,8%) complice la vicinanza con Cascina Merlata.

Ma il maggiore interesse verso la provincia non è un fenomeno che riguarda solo Milano, anzi, è più marcato in altre città metropolitane: **considerando solo i comuni di prima fascia o con collegamenti diretti**, l'incremento maggiore delle compravendite di abitazioni, nell'arco degli ultimi cinque anni, si è registrato **nell'hinterland di Napoli**, +78,3% dal 2019 al 2023 (vs +7,1% in città). Seguono **Bologna** con +51,2% (-9,4% in città), **Roma** con +45,2% (+4,8% in città) e **Torino** con +35,1% (+9% in città). Anche in queste città, pur con prezzi inferiori in generale del 30-35% rispetto a Milano per le nuove abitazioni, i mercati della Provincia stanno attirando molte famiglie con budget di investimento medio-bassi.

*"Sono diversi i fattori che spingono la famiglia media a comprare casa nell'hinterland – dichiara **Giuseppe Crupi, Ceo di Abitare Co.** – tra cui la riduzione del potere d'acquisto, che rende difficile sostenere i costi crescenti in città, la preferenza per i Comuni ben collegati, come quelli con metropolitana e passante ferroviario, e la scarsità di offerta a Milano, dove i prezzi continuano a salire nonostante la domanda."*

Nello specifico:

- 1) *Il potere d'acquisto negli ultimi due anni si è ridotto: a fronte di un reddito che non cresce aumentano i costi e le spese famigliari con una conseguente minore propensione al risparmio.*
- 2) *In relazione al proprio budget, le famiglie scelgono i Comuni dell'hinterland, specialmente quelli dotati di servizi di collegamento come la metropolitana e il passante ferroviario, piuttosto che alcune zone periferiche di Milano che hanno valori di vendita al metro quadrato di quasi mille euro in più.*
- 3) *L'offerta a Milano, specialmente quella di nuova costruzione, si sta riducendo sempre di più a causa di un vero e proprio "stallo urbanistico" che dura da mesi e che di fatto ha paralizzato gli operatori privati del settore edilizio così come anche l'amministrazione comunale. I prezzi di vendita, anche a fronte di una domanda comunque vivace e di una offerta così bassa, non si stabilizzano ma tendono a crescere. A Milano manca poi l'offerta di un prodotto nuovo, ad alta efficienza energetica, che si rivolga ad una fascia di acquirenti con budget di spesa non altissimi, come i giovani, che vorrebbero comprare la loro prima casa e che sono i più sensibili alle tematiche ambientali; di conseguenza, si preferisce acquistare fuori città dove si può trovare un prodotto nuovo di qualità soddisfacente."*

ABITARE CO.

Abitare Co. nasce nel 1997 dall'esperienza quarantennale maturata nell'ambito immobiliare dai tre soci fondatori. Da quasi 30 anni protagonista nell'ambito delle vendite immobiliari, con una particolare attenzione all'edilizia residenziale e di nuova costruzione. Abitare Co., è una società di servizi immobiliari, presente a Milano e Roma, che opera sul territorio nazionale grazie all'esperienza del suo team composto da 95 professionisti e che vanta 76 cantieri on going e 21 in pipeline per un totale di circa 3.500 appartamenti in vendita, con un valore globale di portafoglio di circa 4,3 miliardi di euro.

Per ulteriori informazioni:

MY PR - Ufficio stampa Abitare Co.

Roberto Grattagliano – 02 54123452 – 338 9291793 - roberto.grattagliano@mypr.it

Giulia Tramer – giulia.tramer@mypr.it

Per il pubblico:

Abitare Co | Tel. +39- 02 48.95.84.16

Via Savona, 52 20144 Milano (MI)

info@abitareco.it | www.abitareco.it