

Nuova metodologia di calcolo\*

## Abitazioni usate, a Milano i prezzi volano: +4,6% nel secondo trimestre

- Il prezzo medio delle abitazioni sotto la Madonnina sale a 3.289 euro/m<sup>2</sup>
- Rialzi record in Vialba-Gallaratese (15,1%) e Lorenteggio-Bande Nere (11,3%). Navigli-Bocconi (4,9%) prezzi tornati ai livelli pre-crisi

**Milano, 4 luglio 2019** –A Milano i prezzi delle case sono lievitati nel secondo trimestre 2019, registrando un incremento del 4,6% che fissa il valore medio delle abitazioni sotto la Madonnina a 3.289 euro/m<sup>2</sup>. Assecondando una domanda particolarmente vivace in città i prezzi sono cresciuti del 10,8% negli ultimi 12 mesi stando ai dati dell'Ufficio Studi di idealista.

**La maggior parte delle zone cittadine hanno incrementato il loro prezzo negli ultimi 3 mesi.**

La zone che si sono rivalutate di più in questo periodo sono Vialba-Gallaratese (15,1%) seguita da Lorenteggio-Bande Nere (11,3%). Rispetto al periodo pre-EXPO, l'area Vialba-Gallaratese e rhodense hanno avuto l'incremento più marcato dovuto all'aumento dei servizi, all'adeguamento dei collegamenti e ad alcune migliorie urbanistiche compiute in funzione del grande evento.

Seguono, con incrementi sopra la media del periodo, Greco-Turro (6,8%) e Navigli-Bocconi (4,9%). Altri 6 quartieri archiviano il secondo quarto dell'anno con incrementi positivi contenuti tra il 2,6% del Centro Storico e lo 0,8% di Ceremate-Missaglia; stabile Garibaldi-Porta Venezia.

Valori in ribasso per San Siro-Trenno-Figino (-1,8%), Certosa (-3,3%) e Vigentino-Ripamonti (-3,4%). Svalutazioni superiori al 4 per cento in Forlanini (-4,1%), Comasina-Bicocca (-4,3%), Famagosta-Barona (-4,7%) e Baggio (-4,9%).

Il Centro Storico è sempre più il mercato più esclusivo del capoluogo meneghino, con prezzi che arrivano a toccare gli 8.300 euro di media. Alle sue spalle continua la vigorosa risalita di Navigli-Bocconi (5.572 euro/m<sup>2</sup>) che precede ora anche Garibaldi-Porta Venezia (5.448 euro/m<sup>2</sup>) e Fiera-de Angeli (5.329 euro/m<sup>2</sup>) tra i quartieri più cari della città. All'opposto le zone più economiche sono Vialba-Gallaratese (2.437 euro/m<sup>2</sup>), Certosa (2.205 euro/m<sup>2</sup>) e Baggio (1.816 euro/m<sup>2</sup>).

Secondo Vincenzo De Tommaso, responsabile dell'Ufficio Studi di idealista: "la città vive un momento magico di crescente notorietà internazionale, con grandi progetti di rigenerazione urbana che attirano l'interesse degli investitori. L'andamento delle quotazioni immobiliari mostra

**idealista** Vincenzo De Tommaso Tel. +39.02.36580343 +39.340.5204745  
[vincenzo.detommaso@idealista.it](mailto:vincenzo.detommaso@idealista.it)  
Paola Carioni Tel. +39.02.00643670  
[pcarioni@idealista.it](mailto:pcarioni@idealista.it)

**idealista** è il portale di annunci immobiliari leader del Sud Europa e il più aggiornato d'Italia. Dal 2000 la missione aziendale è quella di porre fine all'ansia e la frustrazione di chi cerca casa.

# idealista

prezzi di vendita nelle zone di maggior pregio ormai vicini ai valori pre-crisi, mentre in semicentro e periferia la crescita va a velocità variabile. Proprio dalla periferia vediamo nuove opportunità

di sviluppo immobiliare nei prossimi anni in grado di soddisfare la nuova domanda di case, soprattutto da parte dei giovani”.

## Lieve aumento dei prezzi delle abitazioni usate a livello nazionale

Dopo il calo dell'1,2% registrato nel primo quarter 2019, il prezzo delle case usate è aumentato dello 0,2% nel secondo trimestre, attestandosi a 1.737 euro/m<sup>2</sup>). Il confronto su base annuale segnala che la tendenza dei prezzi resta negativa ma va attenuandosi, passando da -3,6% a -2,3% nell'ultimo quarter .

L'ultimo indice dei prezzi di idealista mostra cali in 16 regioni italiane su 20; i ribassi continuano nel 70% delle province italiane; trend ribassista confermato anche a livello di capoluoghi. tuttavia sono i grandi mercati del centro-nord a trascinare i prezzi verso la ripresa, che però al momento resta tutt'altro che generalizzata.

A Milano le aspettative dei proprietari crescono del 4,6%, a una media di 3.289 euro/m<sup>2</sup>. A livello interannuale l'incremento è del 10,8%. I prezzi nel capoluogo lombardo sono a -10,3% dai massimi registrati da idealista nel giugno del 2012

Roma accusa una nuova sforbiciata dei prezzi da parte dei proprietari, che vedono svalutarsi i loro immobili di un altro 2,8% nel secondo trimestre. Ora il prezzo medio in città si colloca a 2.865 euro di media, solo lo 0,7% in meno di un anno fa, ma dal 2012 il mattone capitolino ha perso oltre il 30% del proprio valore.

Anche Napoli segna un nuovo calo dell'1,5% dopo i mesi primaverili, che portano il prezzo al metro quadro in città a 2.443 euro/m<sup>2</sup>. Tale prezzo è inferiore del 4,7% a quello di un anno fa e del 21,5% rispetto ai massimi toccati a maggio del 2012.

Tra i grandi mercati, a parte il già citato capoluogo meneghino, Bologna (4,5%) e Firenze (3,3%) rimarcano una crescita vigorosa. Torino (0,2%) tiene, in calo – oltre a Roma e Napoli – anche Cagliari (-0,5%), Palermo (-2,9%) e soprattutto Bari (-4,8%).

A livello di centri capoluogo i maggiori incrementi trimestrali si sono registrati a Pordenone (7%) e Nuoro (5,6%). All'opposto è Rieti a guidare la lunga serie di ribassi con un meno 8,5%, davanti a Asti (-6,4%) e Treviso (6,1%).

**idealista** Vincenzo De Tommaso Tel. +39.02.36580343 +39.340.5204745  
[vincenzo.detommaso@idealista.it](mailto:vincenzo.detommaso@idealista.it)  
Paola Carioni Tel. +39.02.00643670  
[pcarioni@idealista.it](mailto:pcarioni@idealista.it)

**idealista** è il portale di annunci immobiliari leader del Sud Europa e il più aggiornato d'Italia. Dal 2000 la missione aziendale è quella di porre fine all'ansia e la frustrazione di chi cerca casa.

## L'indice dei valori immobiliari di idealista\*

A partire dal rapporto relativo al primo trimestre del 2019, abbiamo aggiornato la metodologia per l'elaborazione del nostro indice dei prezzi. Dopo l'integrazione di idealista/data, un'apposita divisione specializzata nella gestione di grandi volumi di informazioni e nel data modeling, è stata introdotta una nuova metodologia di calcolo che rende la nostra analisi dell'evoluzione dei prezzi, specialmente in aree di piccole dimensioni, ancora più robusta che in passato. Per evitare salti nella nostra serie, i dati dal 2007 sono stati ricalcolati con la nuova metodologia.

Su raccomandazione del team statistico di idealista/data, aggiorniamo la formula per indicare il prezzo medio con maggiore certezza: oltre a eliminare gli annunci atipici e con i prezzi fuori mercato, calcoliamo il valore mediano invece del valore medio. Con questo cambiamento, oltre ad affinare ulteriormente il nostro indice rendendolo più rispondente alla realtà del mercato, omologhiamo la nostra metodologia con quelle applicate in altri Paesi per ottenere dati immobiliari.

Ora includiamo la tipologia di case unifamiliari (villetta o chalet) e scartiamo immobili di qualsiasi tipo che sono stati nel nostro database per molto tempo senza ottenere interazioni utente. Il rapporto è sempre basato sui prezzi di offerta pubblicati dagli inserzionisti di idealista.

Il report completo sull'andamento dei prezzi in **Provincia di Milano** è consultabile qui: <https://www.idealista.it/sala-stampa/report-prezzo-immobile/vendita/lombardia/milano-provincia/milano/>

**idealista**

Vincenzo De Tommaso

Tel. +39.02.36580343

+39.340.5204745

[vincenzo.detommaso@idealista.it](mailto:vincenzo.detommaso@idealista.it)

Paola Carioni

Tel. +39.02.00643670

[pcarioni@idealista.it](mailto:pcarioni@idealista.it)