

*Residential*

**BOOK**  
**2024**

BNP PARIBAS REAL ESTATE - RESEARCH ITALY



**BNP PARIBAS**  
**REAL ESTATE**

CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO  
MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE  
ITALIA 2024

# INDICE

## 01 INTRODUZIONE

- p. 10 Executive Summary
- p. 12 Criteri di definizione zona & analisi

## 02 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E SOCIO ECONOMICO

- p. 18 Inquadramento Zona Nord (1)
- p. 24 Inquadramento Zona Est (2)
- p. 30 Inquadramento Zona Sud (3)
- p. 36 Inquadramento Zona Ovest (4)

## 03 IL MERCATO RESIDENZIALE

- p. 42 Overview Italia
- p. 44 Il mercato residenziale milanese
- p. 48 Mercato Zona Nord (1)
- p. 50 Mercato Zona Est (2)
- p. 52 Mercato Zona Sud (3)
- p. 54 Mercato Zona Ovest (4)



## 04 OFFERTA DI NUOVE COSTRUZIONI

p. 56 Metodologia e Fonti

p. 58 Distribuzione Geografica

p. 66 Key Features

p. 68 Analisi dell'Offerta

p. 76 Key Features Zona Nord (1)

p. 78 Key Features Zona Est (2)

p. 80 Key Features Zona Sud (3)

p. 82 Key Features Zona Ovest (4)

## 05 PROSPETTIVE FUTURE

p. 84 Collegamenti in estensione

p. 86 Investimenti nel territorio

## 06 CONCLUSIONI

p. 92 Conclusioni



# 01 Introduzione

**Negli ultimi dieci anni, il mercato residenziale a Milano ha registrato una crescita notevole sia nei volumi di compravendita sia nei prezzi medi degli immobili. In particolare, le zone centrali si sono distinte per una sempre maggiore attrattività, con una conseguente riduzione dello stock immobiliare disponibile sul mercato ed un incremento dei valori di richiesta.**

In questo contesto, mediante un insieme di interventi di riqualificazione e di rigenerazione urbana, congiuntamente ad ampliamenti dei trasporti sia sotterranei che di superficie, si osserva una tendenza di espansione graduale del centro e del semi-centro della città. Grazie al consolidamento di realtà residenziali periferiche ed al loro progresso economico-demografico, è possibile rendere la metropoli di Milano sempre più interconnessa, inclusiva e sostenibile, garantendo l'equilibrio necessario tra sviluppo urbano e qualità della vita dei suoi abitanti. Questo processo non solo allevia la pressione sul mercato residenziale cittadino, ma apre nuove prospettive evolutive e di opportunità per i comuni limitrofi.

Di fronte a questi cambiamenti, i comuni della provincia milanese diventano sempre più attrattivi in materia di offerta residenziale; infatti, con valori di richiesta più accessibili, possono rappresentare una valida alternativa abitativa per rispondere a una domanda insoddisfatta di famiglie e giovani che orbitano all'interno dei confini urbani.

Il crescente numero di persone che si trasferiscono dal comune di Milano verso la provincia e verso altre province della regione, manifesta un trend positivo che va ad alimentare sempre più la domanda residenziale.

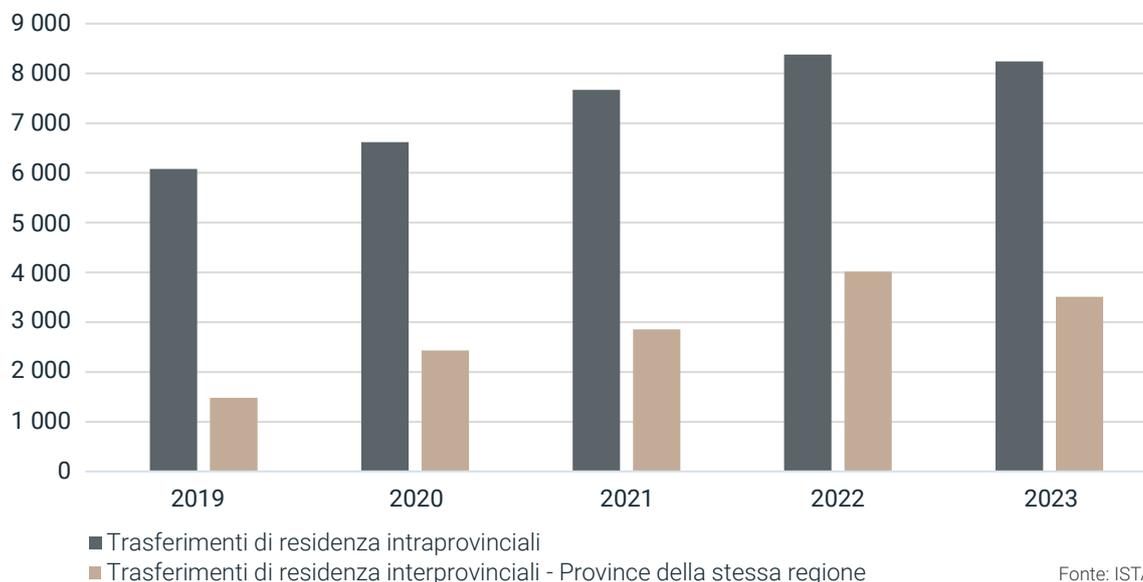








## SALDO POSITIVO TRA COMUNI DELLA PROVINCIA DI MILANO E COMUNE DI MILANO



I progetti di riqualificazione urbana delle aree periferiche contribuiscono a trasformare i comuni interessati in poli attrattivi per nuovi residenti. Interventi mirati, come la rigenerazione di zone industriali dismesse e la creazione di nuovi spazi verdi e infrastrutture sociali, stanno migliorando e miglioreranno ulteriormente la qualità della vita in queste zone. Tali progetti non solo valorizzano gli immobili, ma attirano investimenti in altri settori come tecnologia, innovazione e servizi.

L'aumento della popolazione nei comuni dell'hinterland è accompagnato da una crescita economica sostenuta, la quale genera nuove opportunità di sviluppo per il mercato immobiliare. L'aumento della domanda di abitazioni contemporanee, efficienti e spaziose, innesca così un circolo virtuoso per la qualità dell'abitare.

I comuni dell'hinterland stanno adottando politiche di sviluppo sostenibile che favoriscano la creazione di comunità più verdi e resilienti. L'attenzione alla questione ambientale e all'efficienza energetica degli edifici permette un risparmio sulle spese nel medio-lungo periodo e rappresenta un forte incentivo per chi è alla ricerca di abitazioni in linea con i principi di sostenibilità.

Mentre Milano continua a crescere e trasformarsi, è fondamentale che le varie dinamiche del mercato immobiliare promuovano inclusività e accessibilità ai residenti.

Le prospettive future per la provincia milanese sono quindi promettenti; con l'espansione delle infrastrutture e la riqualificazione urbana in corso, queste aree sono destinate a diventare parte integrante del tessuto sociale ed economico della città.

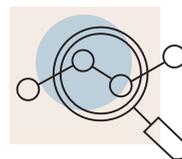
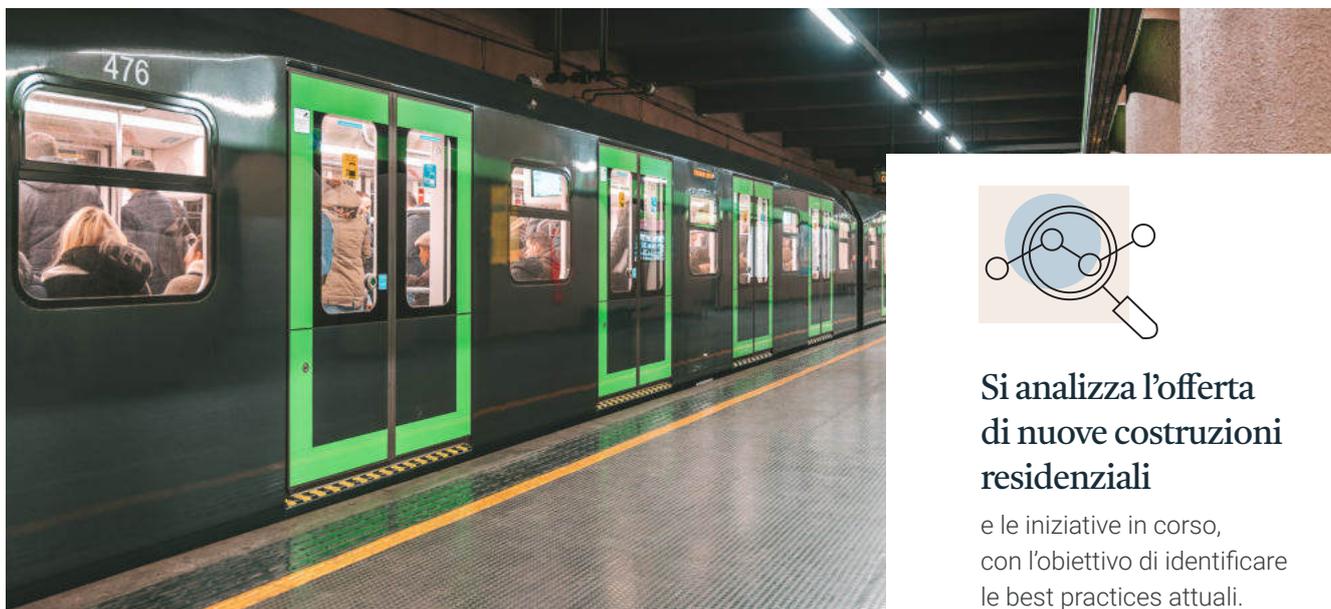




# EXECUTIVE *Summary*

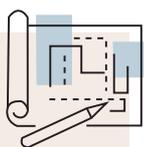
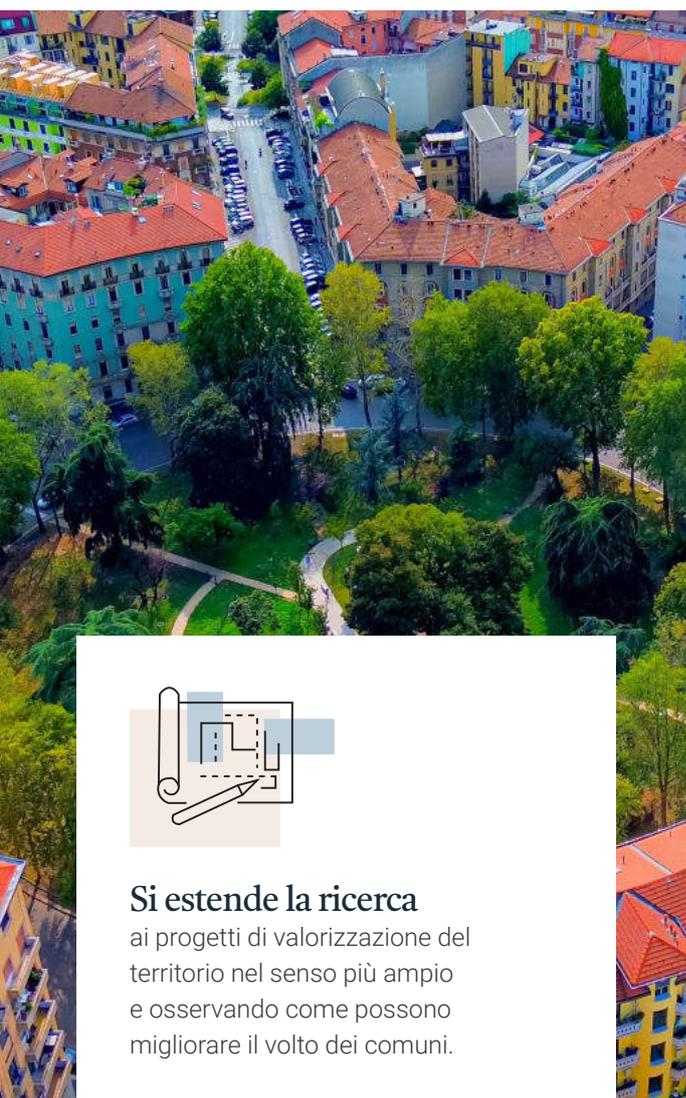


**Il Residential Book  
analizza le dinamiche  
abitative urbane. Questo  
documento pone l'attenzione  
sull' hinterland di Milano,  
mercato ricco di opportunità che  
suscita crescente interesse, tradotto  
in una varietà di nuove iniziative che  
ne valorizzano le risorse.**



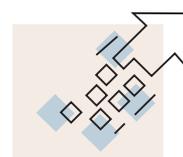
### Si analizza l'offerta di nuove costruzioni residenziali

e le iniziative in corso, con l'obiettivo di identificare le best practices attuali.



### Si estende la ricerca

ai progetti di valorizzazione del territorio nel senso più ampio e osservando come possono migliorare il volto dei comuni.



### Si restituisce infine un quadro delle zone e dei comuni sotto diversi aspetti:

dai più generali come le opportunità di trasformazione urbana, a quelli più particolari come le caratteristiche delle singole iniziative residenziali, evidenziando quali potrebbero essere gli ambiti di crescita alle diverse scale dell'abitare.

## CRITERI DI DEFINIZIONE ZONA & ANALISI

Il mercato del comune di Milano, oltre ad essere unico rispetto alla provincia circostante ed agli altri mercati residenziali nazionali, è stato oggetto di numerosi studi sotto diversi aspetti, tralasciando spesso tutto ciò che accade oltre i confini della città. Il presente documento vuole invece esplorare i comuni adiacenti, riguardando esclusivamente proprio queste porzioni di territorio in trasformazione.

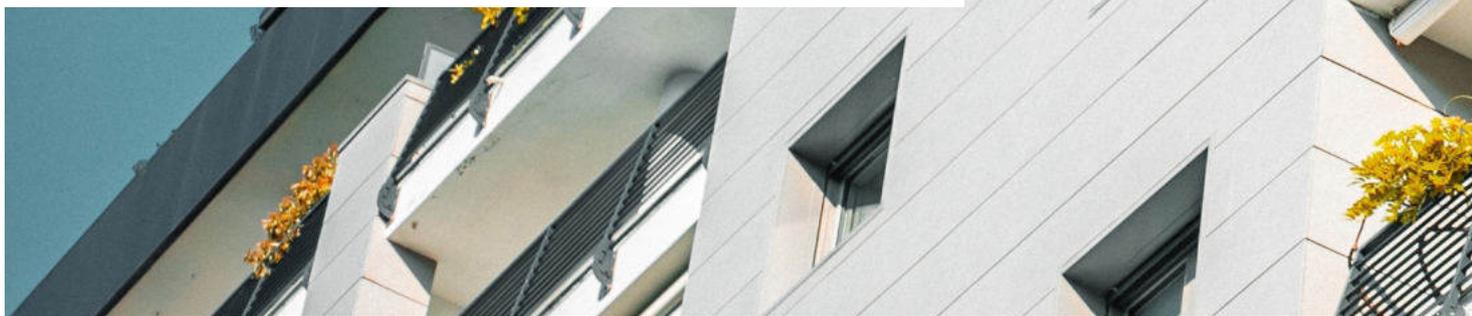
Per identificare l'area in esame sono stati considerati quindi i comuni limitrofi, con l'obiettivo di individuare il mercato residenziale fuori città, includendo nella ricerca la prima cerchia di comuni intorno al capoluogo, intesa come insieme dei comuni che confinano con il comune di Milano.

È stato incluso anche un numero limitato di comuni, che partecipano agilmente al mercato residenziale locale ma non condividono direttamente un confine con il comune di Milano.

L'anello così identificato è stato nominato "Corona" milanese; essa rappresenta una porzione di territorio che, sebbene esclusa dai confini del comune di Milano, è già ben collegata con trasporto pubblico e privato ed è interessata sempre di più da nuovi progetti, tra cui quelli infrastrutturali; quasi la totalità di questi comuni sono interessati da nuovi progetti residenziali in offerta sul mercato attualmente o nel prossimo futuro.

La maggior parte dell'area della Corona così identificata è interessata da interventi riguardanti anche la rete dei trasporti pubblici, tra cui la metropolitana milanese e da interventi legati al PNRR. Riguardo quest'ultimo, delle tante aree di intervento che il piano copre, sono stati identificati ed analizzati due macro-temi: quello delle "Infrastrutture" - che include il tema degli interventi sul patrimonio edilizio e del TPL e mobilità dolce - e quello dell' "Inclusione sociale", che comprende il tema della povertà e l'edilizia sociale.

L'area oggetto di analisi è stata suddivisa in quattro quadranti da BNP Paribas Research al fine di facilitare la stesura di questo rapporto e delle analisi in esso contenute. L'obiettivo è stato quello di individuare quattro zone ampiamente comparabili in termini di area, permettendo un allineamento per quanto possibile ai criteri commerciali e un raggruppamento in grado di riflettere anche la loro percezione del mercato.





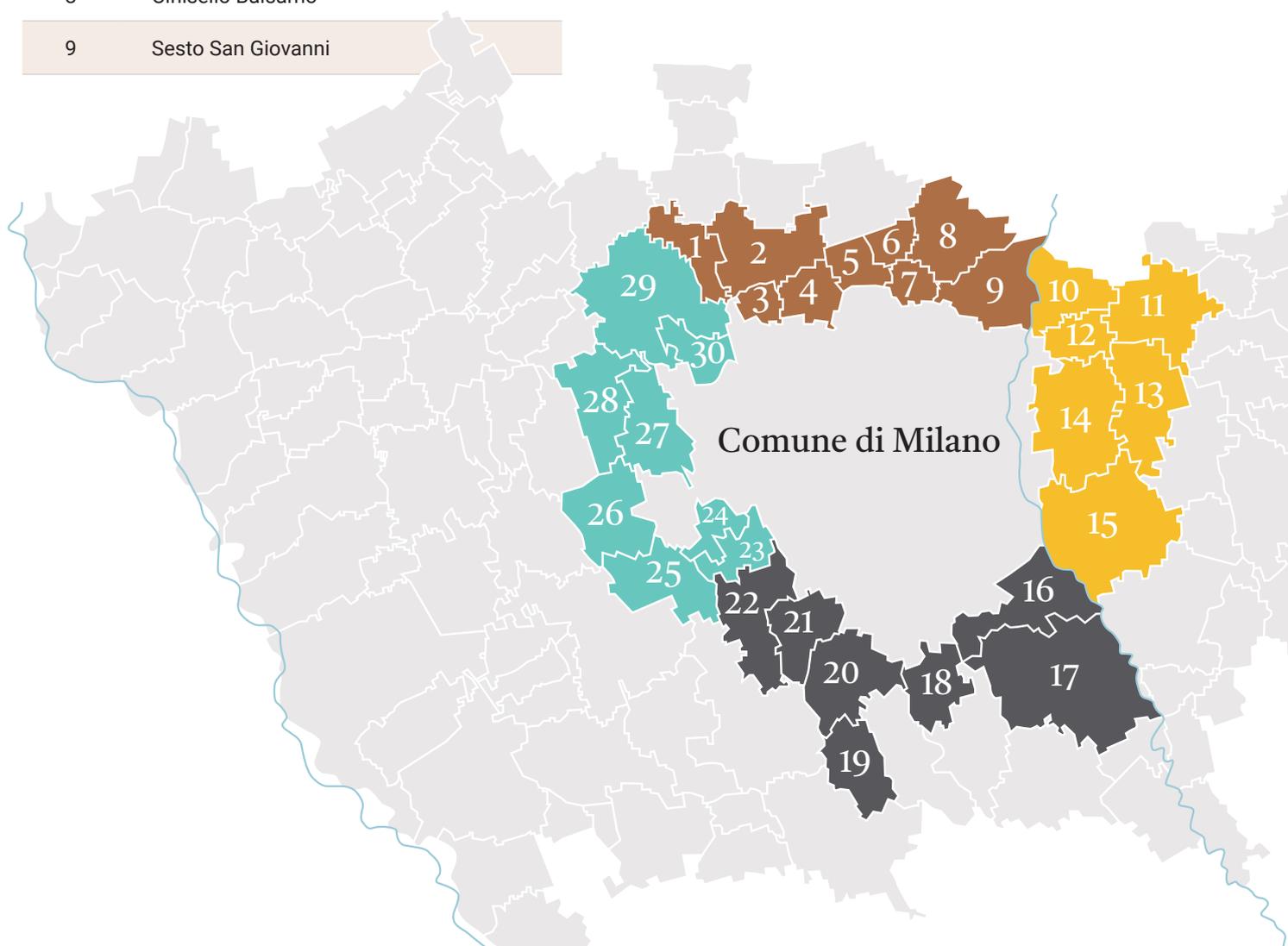
### Corona Milanese

Per Corona Milanese si intende il territorio limitrofo alla città di Milano, composto da comuni che partecipano al mercato residenziale della metropoli.

## COMUNI COMPRESI IN CIASCUNA ZONA

ZONA NORD (1)	
#	COMUNE
1	Arese
2	Bollate
3	Baranzate
4	Novate Milanese
5	Cormano
6	Cusano Milanino
7	Bresso
8	Cinisello Balsamo
9	Sesto San Giovanni

ZONA EST (2)	
#	COMUNE
10	Cologno Monzese
11	Cernusco Sul Naviglio
12	Vimodrone
13	Pioltello
14	Segrate
15	Peschiera Borromeo

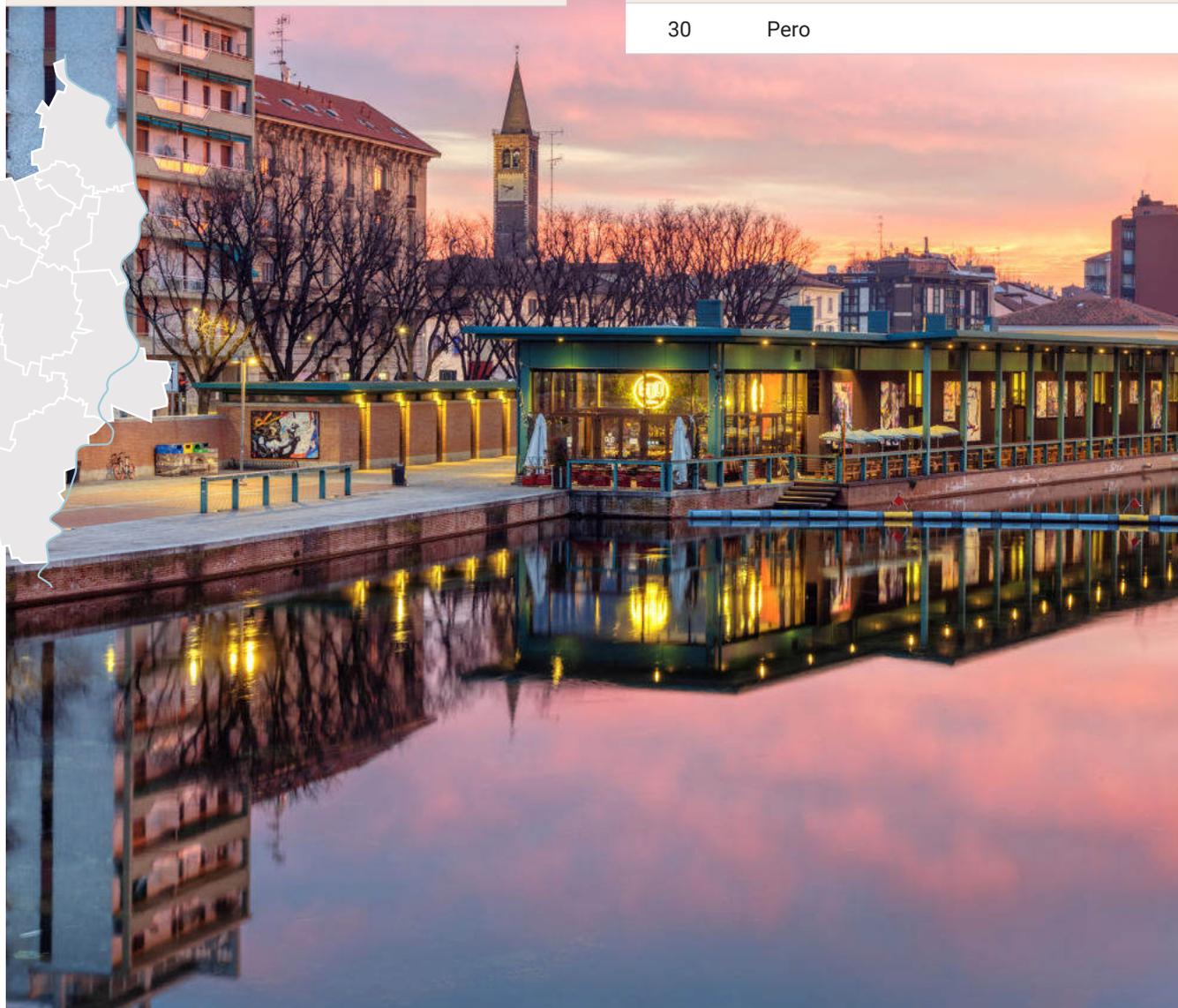


## ZONA SUD (3)

#	COMUNE
16	San Donato Milanese
17	San Giuliano Milanese
18	Opera
19	Basiglio
20	Rozzano
21	Assago
22	Buccinasco

## ZONA OVEST (4)

#	COMUNE
23	Corsico
24	Cesano Boscone
25	Trezzano Sul Naviglio
26	Cusago
27	Settimo Milanese
28	Cornaredo
29	Rho
30	Pero



## 02

# INQUADRAMENTO TERRITORIALE e socio economico

## INQUADRAMENTO DEMOGRAFICO

Milano è la terza città italiana per superficie, coprendo tuttavia un'area equivalente solo al 14% della città più vasta, Roma. Ciononostante, il numero di abitanti del comune di Milano è quasi la metà (49%) della capitale.

## CLASSIFICA DELLE 8 CITTÀ CON PIÙ RESIDENTI E LE RELATIVE SUPERFICI

COMUNE	ABITANTI (n)	SUPERFICIE km <sup>2</sup>	DENSITÀ (abitante/km <sup>2</sup> )
ROMA	2 755 309	1 288,2	2 139
MILANO	1 358 420	181,8	7 472
NAPOLI	917 510	119,2	7 697
TORINO	847 398	130,0	6 518
PALERMO	630 137	160,7	3 921
GENOVA	561 191	240,7	2 331
BOLOGNA	389 200	140,9	2 762
FIRENZE	362 742	102,3	3 546

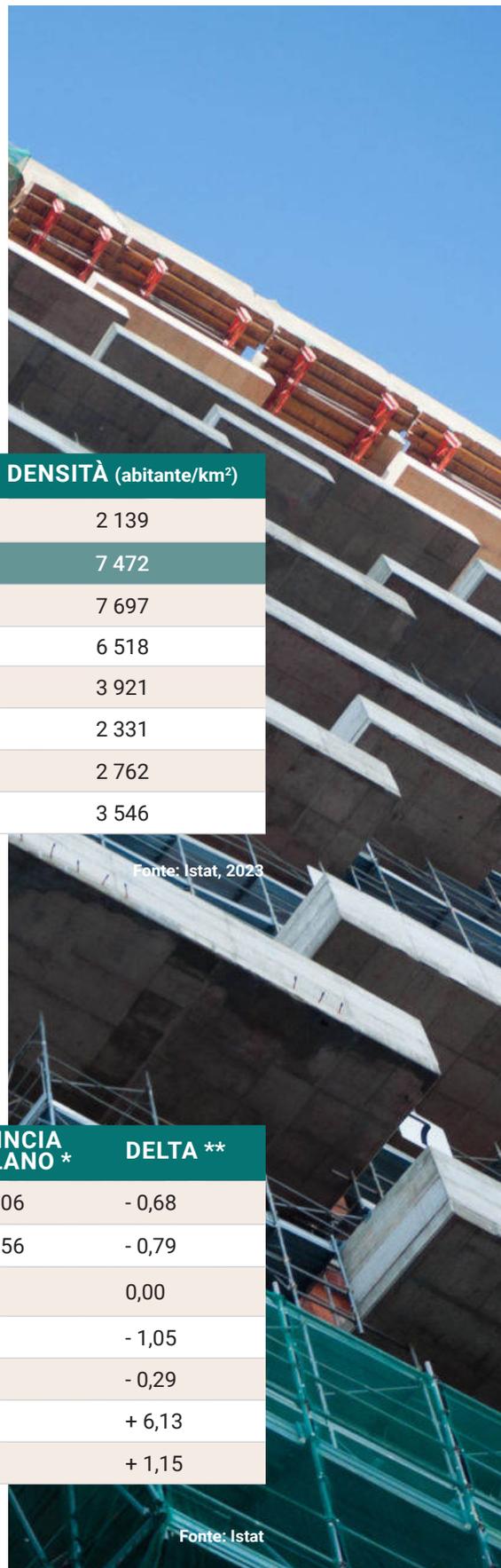
In linea con le tendenze di altre grandi città in Europa, il comune di Milano, come già evidenziato per il comune di Roma, è caratterizzato da una forte componente straniera (del 19% e 15% rispettivamente); questa incidenza, confermata anche dai dati provvisori per il 2024, è aumentata rispetto al periodo pre-Covid.

## PARAMETRI A CONFRONTO

DATO	COMUNE DI MILANO *	DELTA **	PROVINCIA DI MILANO *	DELTA **
Abitanti (n)	1 358 420	- 2,69	3 228 006	- 0,68
Famiglie (n)	730 559	- 1,33	1 560 856	- 0,79
Componenti medi della famiglia (n)	1,80	- 4,26	2,10	0,00
Maschi (%)	51,59	- 3,40	51,30	- 1,05
Femmine (%)	48,41	- 2,00	48,70	- 0,29
Stranieri (%)	19,23	+ 3,90	14,72	+ 6,13
Età media (anni)	-	-	45,82	+ 1,15

\* Dato aggiornato al 2023, tranne le data series «Famiglia» e «Componenti medi della famiglia» aggiornati al 2022

\*\* Delta 2019 vs 2023; Delta 2019 vs 2022 per le data series «Famiglia» e «Componenti medi della famiglia»



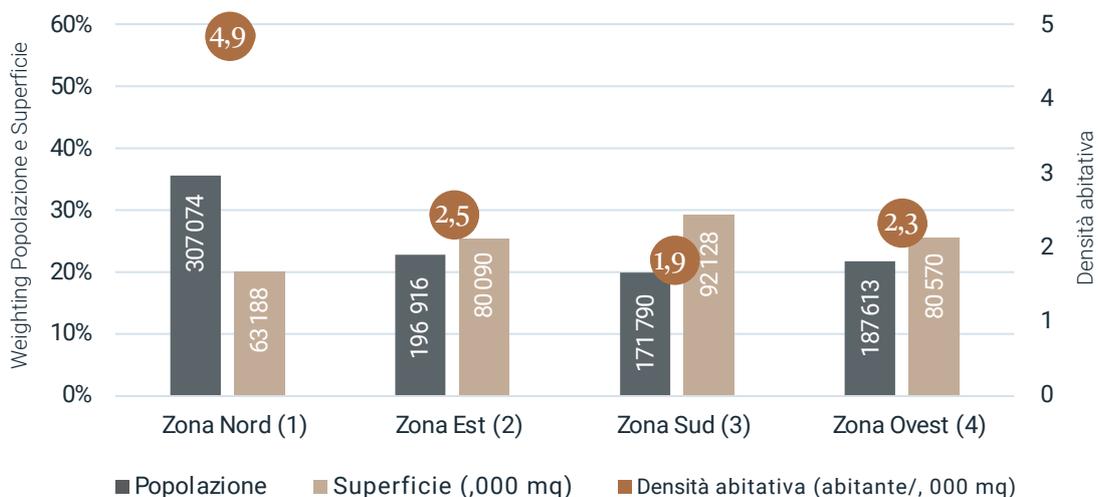


L'analisi delle quattro zone illustra una serie di caratteristiche diversificate: tra i 30 comuni considerati si conta in totale una popolazione di oltre 860 mila abitanti; gli abitanti per comune vanno da un minimo di 4.500 abitanti nel comune di **Cusago** - Zona Ovest (4) (insieme a **Basiglio** ed **Assago**, entrambi nella Zona Sud (3), e gli unici sotto i 10 mila) ad un massimo di 78.000 abitanti, registrati nel comune di **Sesto San Giovanni**, seguito a ruota da **Cinisello Balsamo**, entrambi nella Zona Nord (1).

In termini di superficie, il comune più esteso si trova nella Zona Sud (3) ed è **San Giuliano Milanese** (quasi 31 km<sup>2</sup>), seguito da **Peschiera Borromeo** nella Zona Est (2), e infine **Rho** con più di 22 km<sup>2</sup> nella Zona Ovest (4).

La differente popolosità tra i quadranti, definita dalla conseguente **densità abitativa**, è lampante e varia da una densità minima inferiore ai 2.000 abitanti per km<sup>2</sup> nella Zona Sud (3) ad un massimo nella Zona Nord che sfiora i 5.000; gli altri due quadranti presentano una densità di 2.450 e 2.300 (rispettivamente Est ed Ovest, entrambi di circa 80 km<sup>2</sup> di superficie).

## INDICATORI DEMOGRAFICI PER ZONA DI RIFERIMENTO

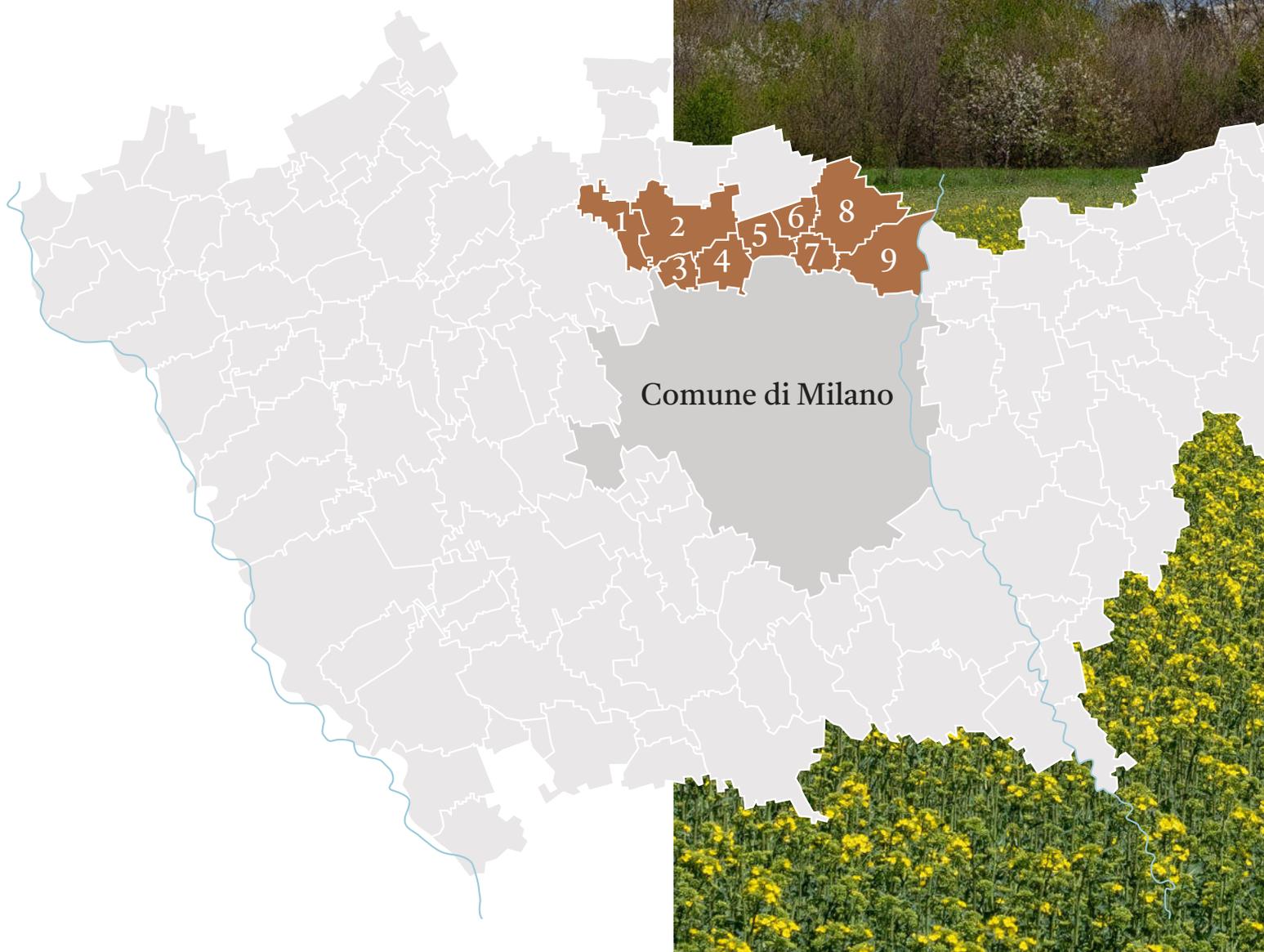


Fonte: ISTAT, 2024 (I DATI RELATIVI ALLA POPOLAZIONE SONO STIMATI)

## INQUADRAMENTO SOCIOECONOMICO

Anche il reddito subisce variazioni in base alla zona di appartenenza, ma la forbice fra le quattro zone rimane relativamente limitata. Tra i redditi medi pro capite esistono grandi variazioni a livello comunale; spicca **Basiglio** (Sud) con quasi 45.000 €/anno, seguito da **Cusago** (Ovest) con 37.000 €/anno circa, **Arese** (Nord), **San Donato Milanese** (Sud) e **Segrate** (Est).

## INQUADRAMENTO ZONA NORD (1)





#	COMUNE	POPOLAZIONE	SUPERFICIE (KM <sup>2</sup> )	DENSITÀ ABITATIVA (ABITANTE/KM <sup>2</sup> )	REDDITO IMPONIBILE PRO CAPITE (€/ANNO)
1	Arese	19 562	6,58	2 971	34 879
2	Bollate	36 320	13,01	2 773	24 432
3	Baranzate	11 849	2,77	4 270	19 205
4	Novate Milanese	20 086	5,46	3 677	26 271
5	Cormano	20 586	4,47	4 602	23 572
6	Cusano Milanino	18 912	3,08	6 137	26 879
7	Bresso	26 248	3,38	7 760	25 043
8	Cinisello Balsamo	74 946	12,72	5 890	21 683
9	Sesto San Giovanni	78 565	11,70	6 716	24 542
<b>TOTALE</b>		<b>307 074</b>	<b>63,19</b>	-	<b>24 519 *</b>

\* MEDIA PER LA ZONA  
FONTE DATI POPOLAZIONE: ISTAT, 2024 (DATI STIMATI) / FONTE DATI REDDITO: MEF, 2022

- 🕒 Le POPOLAZIONI RESIDENTI mostrano andamenti sostanzialmente stabili in tutti i comuni.
- 🕒 I REDDITI MEDI sono in forte crescita nel periodo post-pandemico (almeno +8% nel biennio 2020-2022). I redditi medi sono tutti aumentati di un 7% o più dal 2014; spiccano Novate Milanese, Arese, Bollate, Cusano e Sesto San Giovanni (+11%).



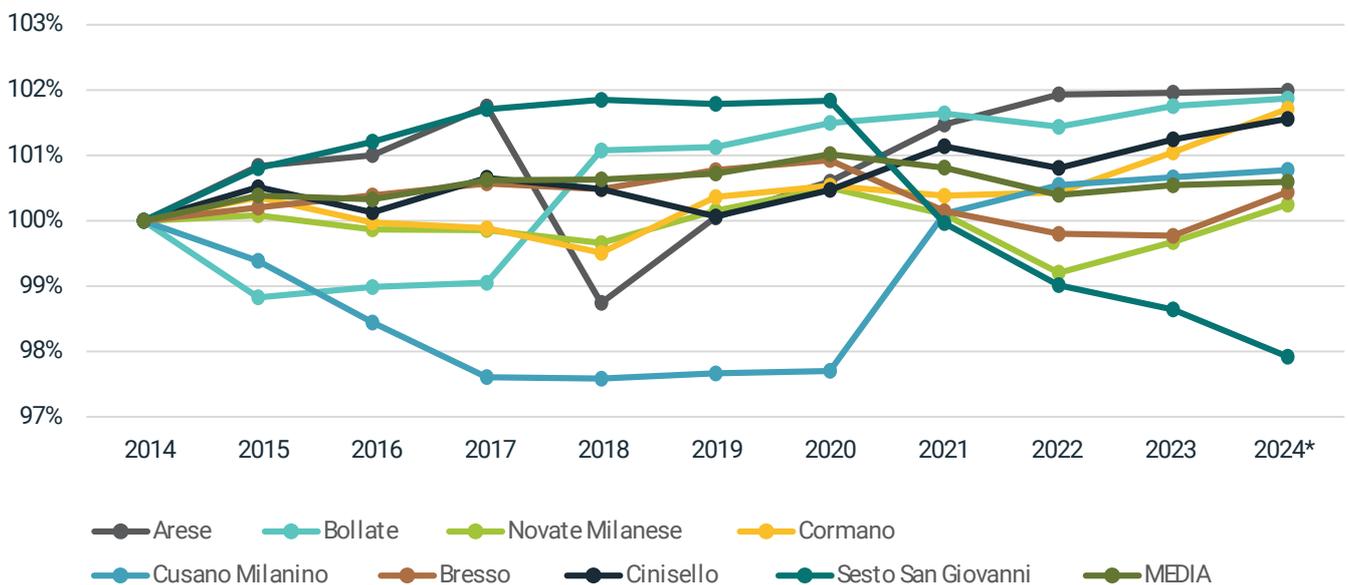


## DEMOGRAFIA

I comuni più popolosi sono Sesto San Giovanni e Cinisello Balsamo, che assieme comprendono la metà della popolazione all'interno della Zona Nord (1). Bresso e Cusano Milanino, con superfici più ridotte, sono anche i più densamente popolati (da circa 6.000 abitanti/km<sup>2</sup> in su) mentre i meno popolosi nella Zona Nord (1) sono Baranzate, unico comune sotto i 18.000 abitanti, Bollate e Arese; quest'ultimi due sono anche gli unici con una densità abitativa sotto i 3.000 abitanti/km<sup>2</sup>.

Per quanto riguarda il numero di abitanti si riscontra un trend stabile in molti comuni, con qualche variazione positiva o negativa.

### NUMERO DI ABITANTI PER COMUNE



Anno base 2014

\*Dati 2024 sono stimati

Fonte: Istat

Come ben noto, i dati demografici nazionali indicano un aumento delle fasce di età più anziane a scapito del peso delle fasce di età più giovani. I dati specifici della Zona Nord (1) identificano chiaramente i comuni più "anziani": tra questi vi è Arese, che ha visto il maggior incremento dal 2011 al 2021 di >74 anni e il maggior calo della fascia più giovane 20-39 anni. Tra i comuni più "giovani", invece, si annovera per esempio Sesto San Giovanni, la cui popolazione di >74 anni è cresciuta meno (+20,2%) ma dove la fascia 0-19 anni ha registrato i risultati migliori (+2,9%).

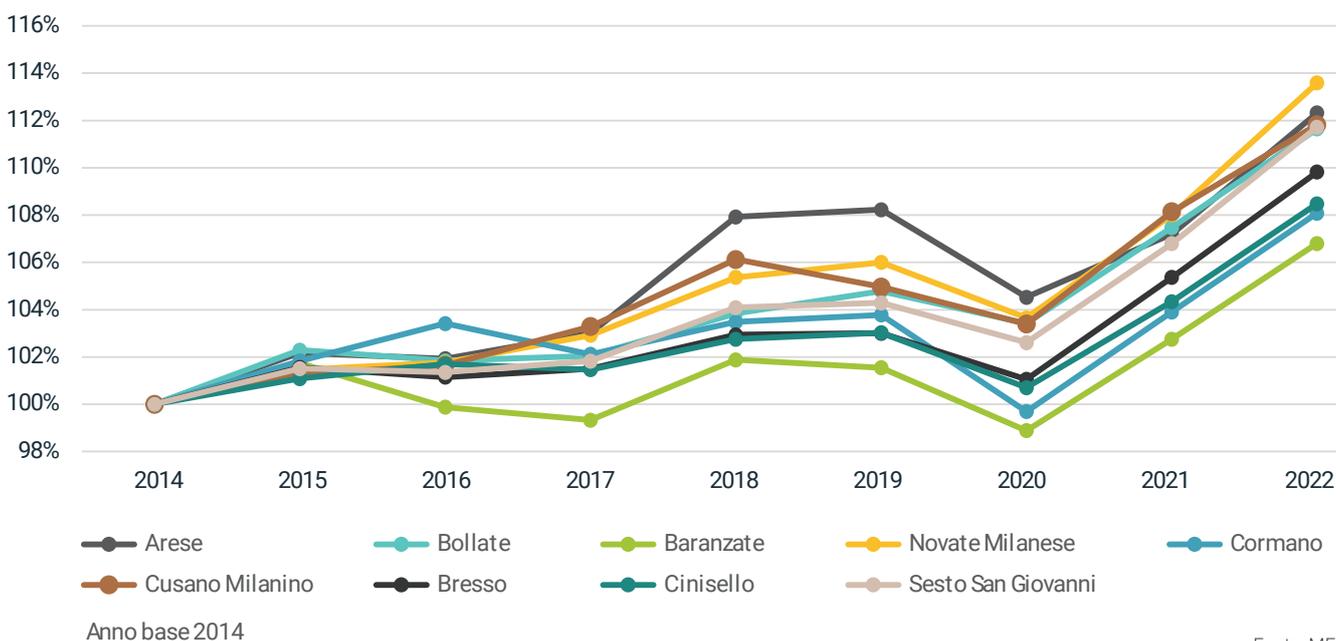
## VARIAZIONI NELLE FASCE DEMOGRAFICHE, DELTA 2011-2021

#	COMUNE	0-19 ANNI	20-39 ANNI
1	Arese	- 1,6	- 19,7
2	Bollate	- 8,0	- 5,6
3	Baranzate	+ 2,5	- 16,3
4	Novate Milanese	- 2,3	- 10,2
5	Cormano	- 0,9	- 13,8
6	Cusano Milanino	+ 2,5	- 12,7
7	Bresso	+ 0,3	- 5,6
8	Cinisello Balsamo	+ 1,6	- 11,2
9	Sesto San Giovanni	+ 2,9	- 6,8

## INQUADRAMENTO SOCIOECONOMICO

Sebbene i redditi imponibili varino fra i comuni della Zona Nord (1), tutti mostrano trend di crescita simili e pressoché costanti negli anni post-pandemici. **Novate Milanese** ha visto la variazione maggiore, mentre la crescita è stata più limitata nel comune di **Baranzate**.

## REDDITI IMPONIBILI PRO CAPITE



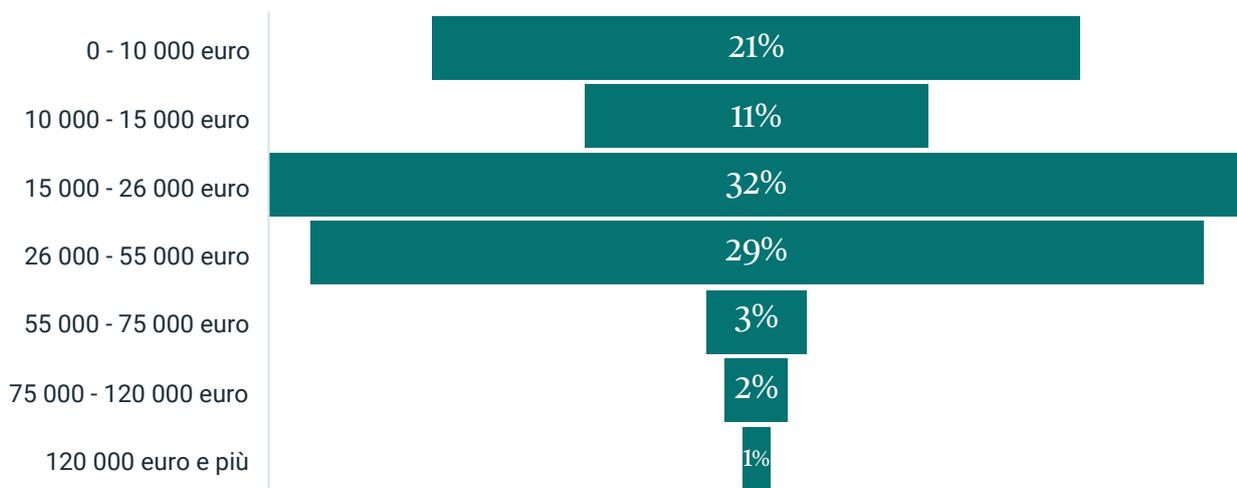
	40-64 ANNI	65-74 ANNI	> 74 ANNI
	- 2,4	- 11,7	+ 85,5
	- 1,3	+ 5,7	+ 26,0
	+ 4,2	- 0,7	+ 35,2
	- 4,2	- 0,5	+ 34,7
	+ 4,3	- 8,1	+ 28,4
	- 2,8	- 2,3	+ 29,7
	+ 2,6	- 25,5	+ 31,7
	+ 0,4	- 11,7	+ 35,9
	+ 3,1	- 18,0	+ 20,2



Fonte: Istat

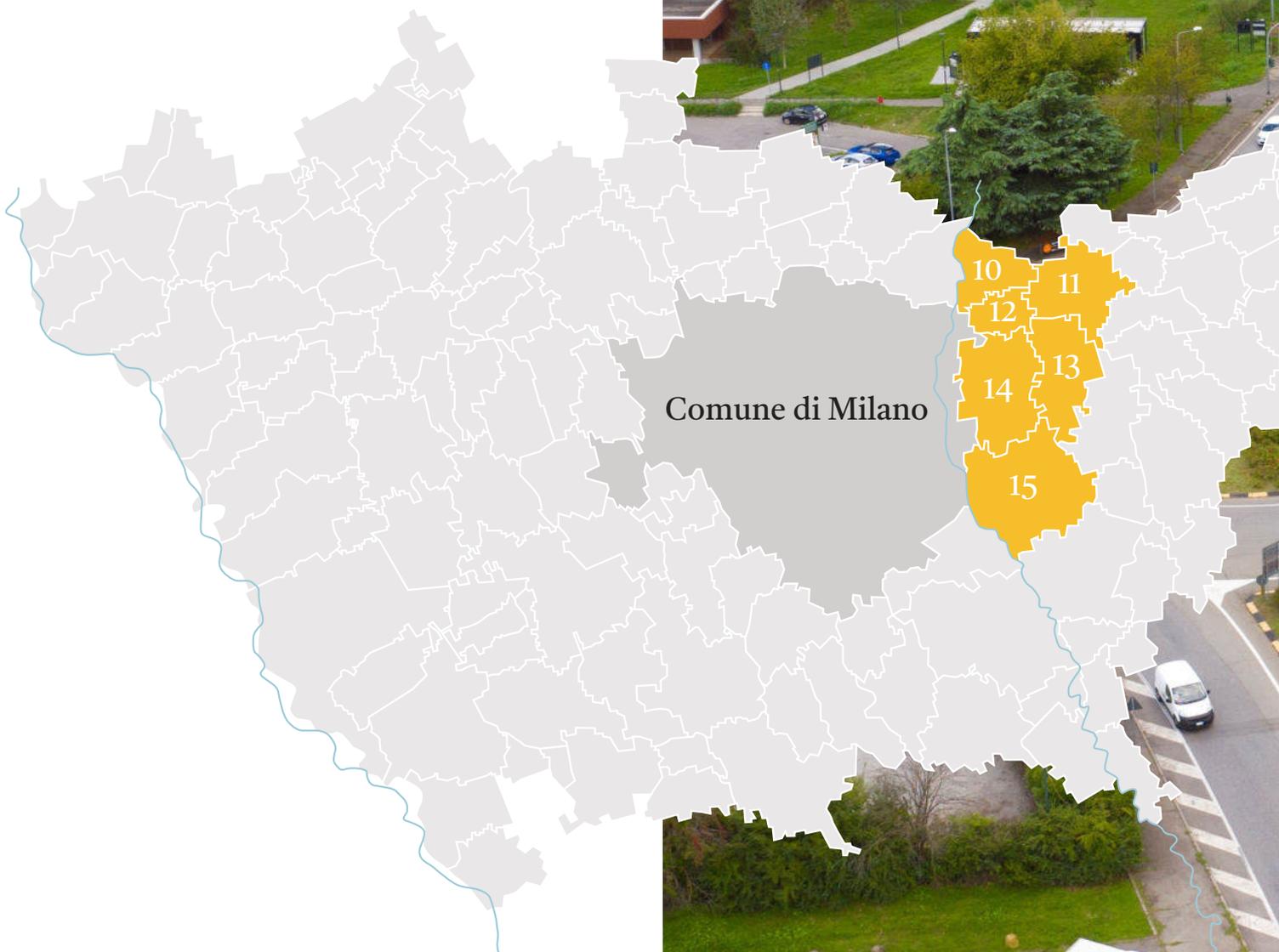
In termini assoluti, Arese, caratterizzato dal reddito imponibile pro capite maggiore (quasi 35.000 €/anno), si trova al vertice, mentre Baranzate e Cinisello Balsamo sono gli unici due comuni aventi reddito medio inferiore a 22.000 €/anno.

## DISTRIBUZIONE PERCETTORI DI REDDITO PER CLASSI D'IMPORTO



Fonte: ISTAT, 2021

## INQUADRAMENTO ZONA EST (2)





#	COMUNE	POPOLAZIONE	SUPERFICIE (KM <sup>2</sup> )	DENSITÀ ABITATIVA (ABITANTE/KM <sup>2</sup> )	REDDITO IMPONIBILE PRO CAPITE (€/ANNO)
10	Cologno Monzese	47 043	8,40	5 598	22 671
11	Cernusco sul Naviglio	34 898	13,31	2 622	32 374
12	Vimodrone	16 820	4,74	3 527	26 385
13	Pioltello	36 657	13,09	2 800	22 387
14	Segrate	37 088	17,32	2 141	35 866
15	Peschiera Borromeo	24 410	23,22	1 051	31 702
<b>TOTALE</b>		<b>196 916</b>	<b>80,09</b>	<b>-</b>	<b>28 260 *</b>

\* MEDIA PER LA ZONA  
 FONTE DATI POPOLAZIONE: ISTAT, 2024 (DATI STIMATI) / FONTE DATI REDDITO: MEF, 2022



- 🕒 La **POPOLAZIONE RESIDENTE** si mostra in crescita nei comuni di Cernusco sul Naviglio (in anticipo su tutti, con tassi importanti fino al 2020), Segrate e Peschiera Borromeo; andamenti stabili invece per il numero di abitanti di Cologno Monzese e Pioltello, in ripresa Vimodrone.
- 🕒 I **REDDITI MEDI** sono aumentati almeno del 10% nell'ultimo decennio (anche qui Cernusco precede il trend degli altri comuni, non subendo il picco negativo dovuto alla pandemia); in media hanno mostrato un +10% dal 2020 al 2022.



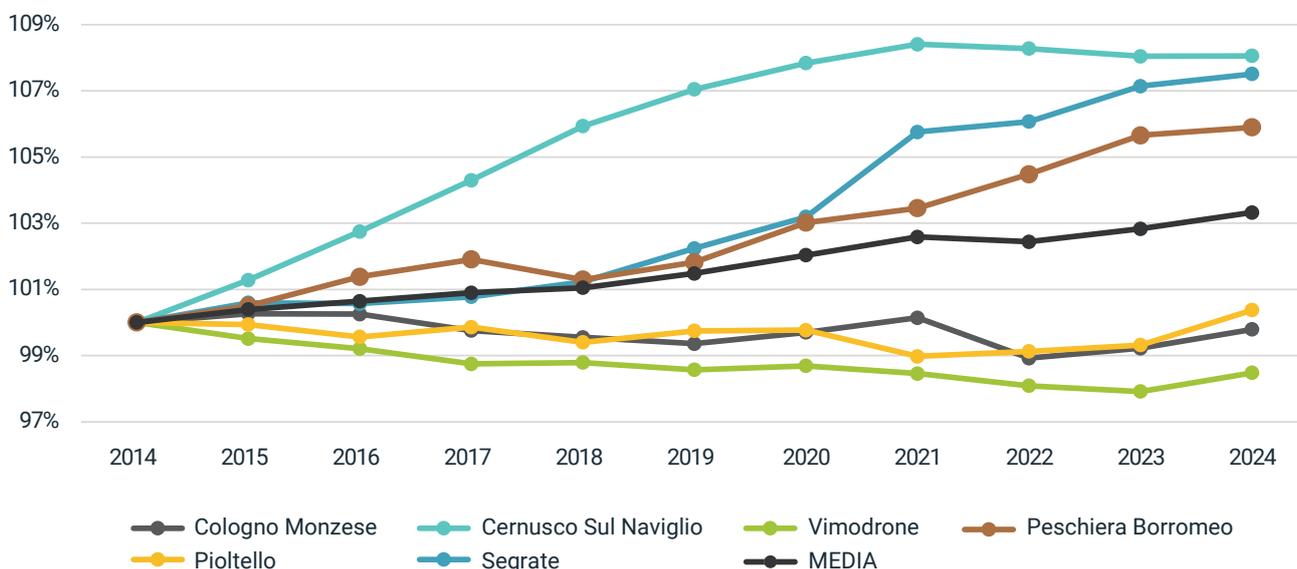


## DEMOGRAFIA

Cologno Monzese è sia il comune più popoloso (47.000 abitanti), sia il più densamente popolato (5.600 abitanti/km<sup>2</sup>). Vimodrone è secondo per densità (3.500 ab/km<sup>2</sup>) ma è il più piccolo e meno popoloso (4,7 km<sup>2</sup> e 17.000 abitanti). Cernusco sul Naviglio, Pioltello e Segrate hanno popolazioni tra 35.000 e 37.000 abitanti ma presentano densità contenute (dai 2.100 a 2.800). Infine, Peschiera Borromeo è la meno densamente popolata per distacco (1.000 ab/km<sup>2</sup>) e primeggia per superficie con 23 km<sup>2</sup>, seguita da Segrate (17 km<sup>2</sup>), Cernusco sul Naviglio e Pioltello (13 km<sup>2</sup>).

La generale tendenza di crescita demografica è differenziata per comune, con alcuni esempi di forte sviluppo (Cernusco, in anticipo in termini cronologici, Segrate e Peschiera Borromeo) che trovano invece come contraltare casi di contrazione demografica evidente da diversi anni (Cologno Monzese, Pioltello e Vimodrone).

### NUMERO DI ABITANTI PER COMUNE



Anno base 2014

\*Dati 2024 sono stimati

Fonte: Istat

Sebbene anche i dati demografici della Zona Est (2) tendano ad un aumento delle fasce d'età più anziane, in questa zona non sono evidenti i casi di forte variazione identificati altrove. La crescita della fascia di età >74 anni nel periodo 2011-21 oscilla tra un minimo del 26,9% (Cernusco sul Naviglio) e un massimo del 59,1% (Peschiera Borromeo).

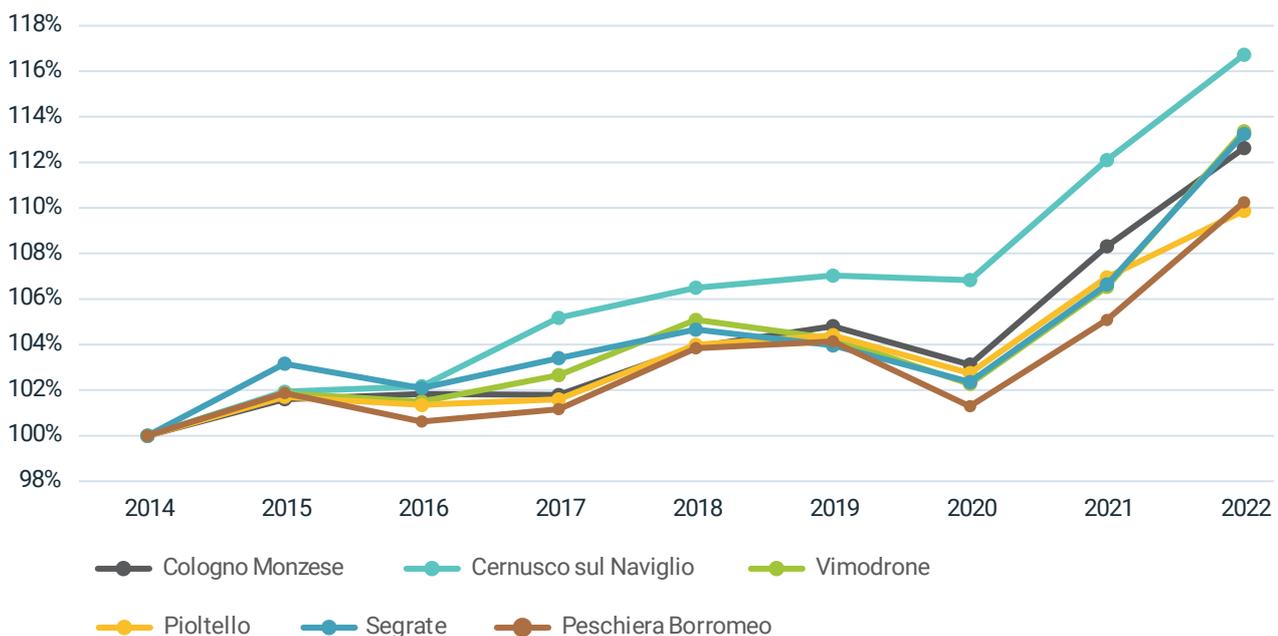
## VARIAZIONI NELLE FASCE DEMOGRAFICHE, DELTA 2011-2021

#	COMUNE	0-19 ANNI	20-39 ANNI
10	Cologno Monzese	- 1,3	- 10,8
11	Cernusco sul Naviglio	+ 4,0	- 14,2
12	Vimodrone	+ 3,1	- 25,4
13	Pioltello	- 4,7	- 13,8
14	Segrate	- 5,5	- 6,2
15	Peschiera Borromeo	- 4,8	- 11,9

## INQUADRAMENTO SOCIOECONOMICO

Tutti i comuni nella Zona Est (2) sono stati caratterizzati da redditi in continua crescita nel periodo post-Covid, ma l'aumento del reddito imponibile nel comune di Cernusco sul Naviglio è particolarmente evidente.

## REDDITI IMPONIBILI PRO CAPITE



Anno base 2014

Fonte: MEF

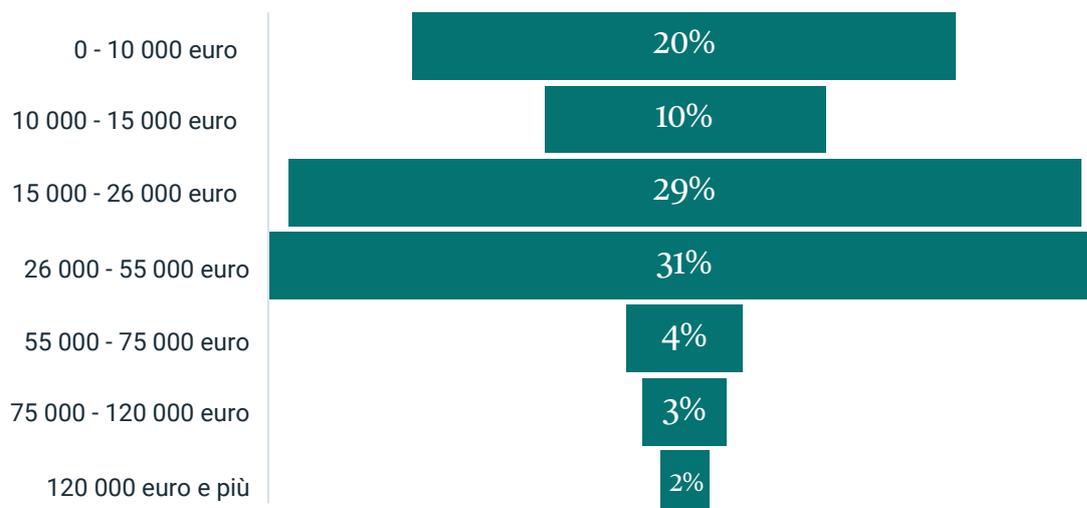


40-64 ANNI	65-74 ANNI	> 74 ANNI
- 0,2	- 2,0	+ 34,9
+ 3,3	- 12,3	+ 26,9
+ 6,9	+ 3,3	+ 43,4
+ 4,9	+ 7,6	+ 32,7
- 0,01	- 16,6	+ 49,3
- 2,7	+10,0	+ 59,1

Fonte: Istat

I redditi superano i 26.000 €/anno, con l'eccezione di Cologno Monzese e Pioltello caratterizzati da redditi poco sotto i 23.000 €/anno.

## DISTRIBUZIONE PERCETTORI DI REDDITO PER CLASSI D'IMPORTO



Fonte: ISTAT, 2021

## INQUADRAMENTO ZONA SUD (3)





#	COMUNE	POPOLAZIONE	SUPERFICIE (KM <sup>2</sup> )	DENSITÀ ABITATIVA (ABITANTE/KM <sup>2</sup> )	REDDITO IMPONIBILE PRO CAPITE (€/ANNO)
16	San Donato Milanese	32 296	12,81	2 521	33 213
17	San Giuliano Milanese	39 914	30,90	1 292	23 478
18	Opera	14 376	7,62	1 887	27 912
19	Basiglio	7 944	8,49	935	49 524
20	Rozzano	41 358	12,24	3 378	22 099
21	Assago	9 238	8,05	1 147	30 927
22	Buccinasco	26 664	12,01	2 221	29 965
	<b>TOTALE</b>	<b>171 790</b>	<b>92,13</b>	<b>-</b>	<b>27 959 *</b>

\* MEDIA PER LA ZONA  
FONTE DATI POPOLAZIONE: ISTAT, 2024 (DATI STIMATI) / FONTE DATI REDDITO: MEF, 2022

- Il numero di abitanti in questa zona mostra un trend di crescita di circa il 3% in media. Assago è l'unico comune con una POPOLAZIONE RESIDENTE del 110% rispetto al dato del 2014, anticipando il trend di crescita degli altri comuni, seguito poi da Opera, Basiglio e San Giuliano Milanese. Stabile il numero di abitanti di San Donato, in leggero calo a Buccinasco e Rozzano (unici comuni con densità superiori ai 2.200 abitanti km<sup>2</sup>).
- Tutti i REDDITI MEDI sono aumentati di almeno un 8% dal 2014 (+ 12% in media, Basiglio e Assago +17%); importante è stata la ripresa dopo il 2020, con una media di +10% in due anni escludendo San Donato.





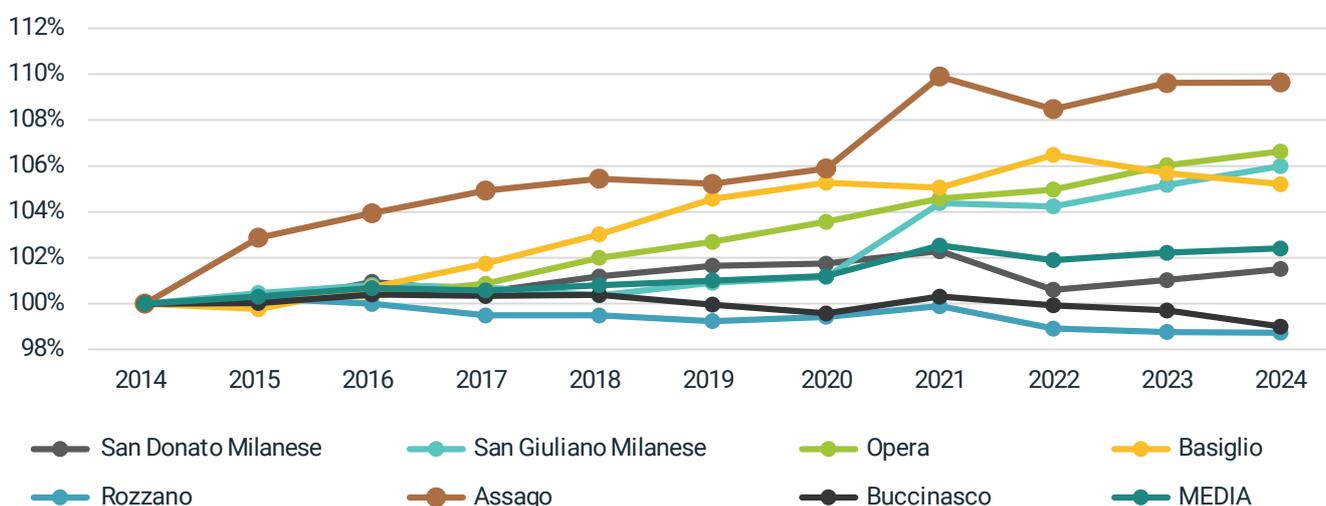
## DEMOGRAFIA

Nella Zona Sud (3) si registrano densità abitative minori rispetto alle altre zone; il comune di **Rozzano** (3.400 ab/km<sup>2</sup>) è l'unico a superare i 2.600 ab/km<sup>2</sup>, mentre **San Giuliano Milanese, Opera, Basiglio e Assago** si trovano tutti sotto i 2.000 ab/km<sup>2</sup>. I comuni di **San Giuliano Milanese e di Rozzano** hanno le popolazioni più alte (entrambe ca 40.000 abitanti) mentre **Basiglio e Assago** sono i comuni meno popolosi.

**San Giuliano Milanese** è anche il comune più esteso con 31 km<sup>2</sup>, seguito da **San Donato Milanese, Rozzano e Buccinasco** (tutti e tre sui 12-13 km<sup>2</sup>). **Opera, Basiglio e Assago** hanno le superfici minori, di circa 7/8 km<sup>2</sup>.

In generale, la crescita demografica media nella Zona Sud (3) negli anni passati è stata limitata o si è stabilizzata nel 2023 e 2024. Alcuni comuni (**Basiglio, Rozzano, e Buccinasco**) hanno provato una crescita demografica negativa in questo periodo.

### NUMERO DI ABITANTI PER COMUNE



Anno base 2014

\*Dati 2024 sono stimati

Fonte: Istat

Anche nella Zona Sud (3) i dati demografici vedono aumentare le fasce d'età più avanzate, con variazioni minime e massime simili a quelle evidenziate nella Zona Nord (1). Ad un estremo della scala, Buccinasco ha visto la crescita massima con un aumento del +84,7% degli ultra74enni, mentre San Giuliano Milanese ha registrato la crescita minima con +26,5%.

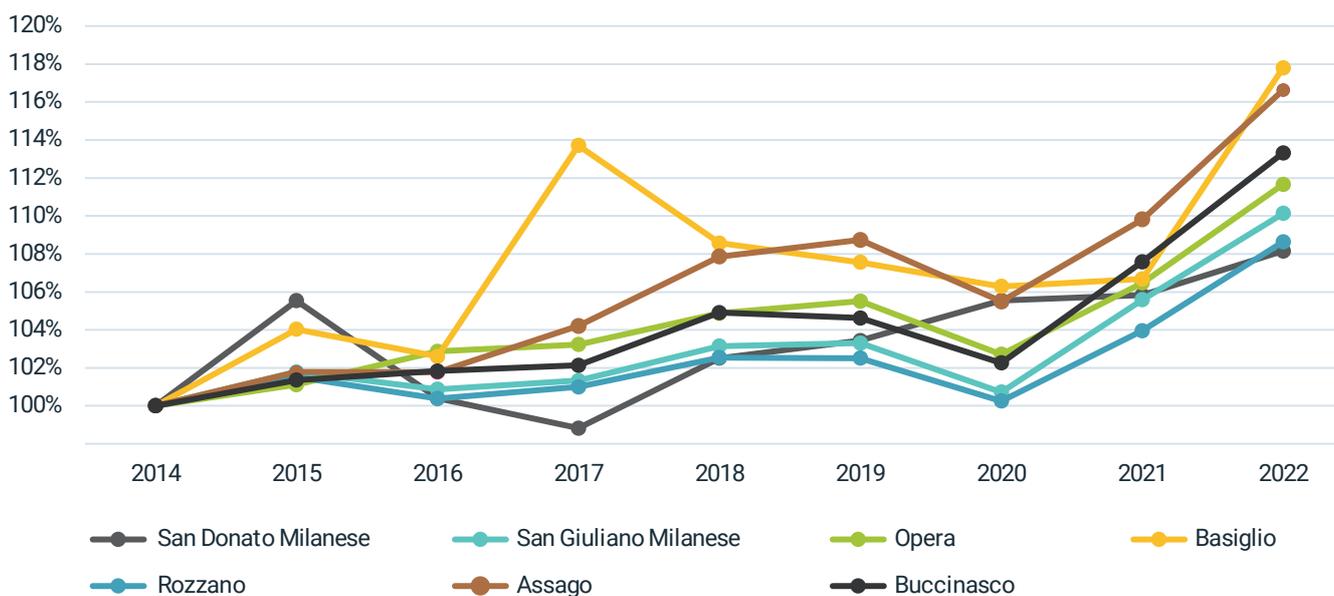
## VARIAZIONI NELLE FASCE DEMOGRAFICHE, DELTA 2011-2021

#	COMUNE	0-19 ANNI	20-39 ANNI
16	San Donato Milanese	- 6,6	- 10,8
17	San Giuliano Milanese	+ 1,9	- 14,2
18	Opera	+ 4,1	- 25,4
19	Basiglio	- 15,2	- 13,8
20	Rozzano	- 2,0	- 6,2
21	Assago	+ 2,7	- 11,9
22	Buccinasco	- 12,0	- 9,7

## INQUADRAMENTO SOCIOECONOMICO

Tutti i comuni della Zona Sud (3) hanno seguito un trend di crescita del reddito imponibile pro capite negli anni post pandemici. La crescita maggiore si registra nel comune di **Basiglio**, mentre nel comune di **San Donato Milanese** l'aumento dei redditi è stato il più limitato.

## REDDITI IMPONIBILI PRO CAPITE



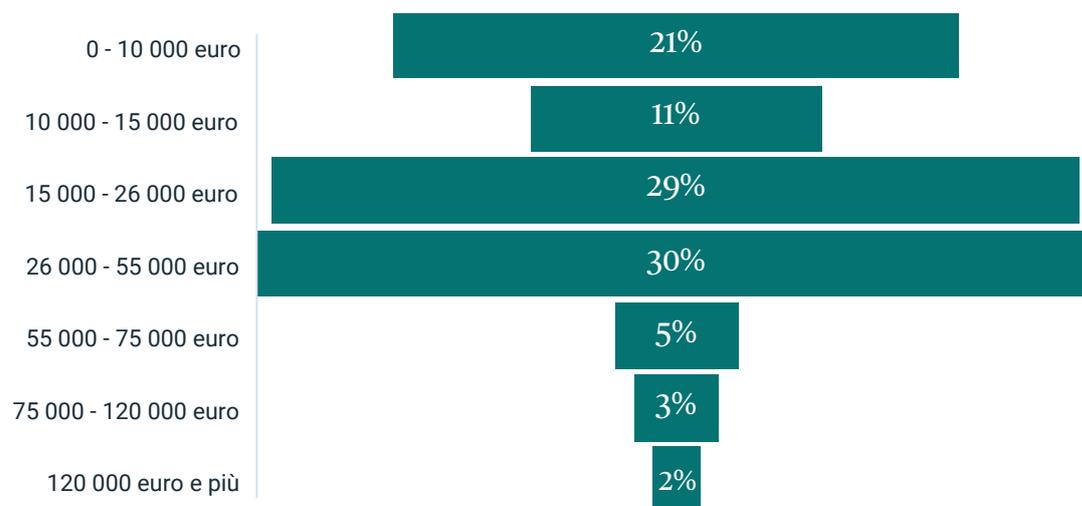
Anno base 2014

Fonte: MEF



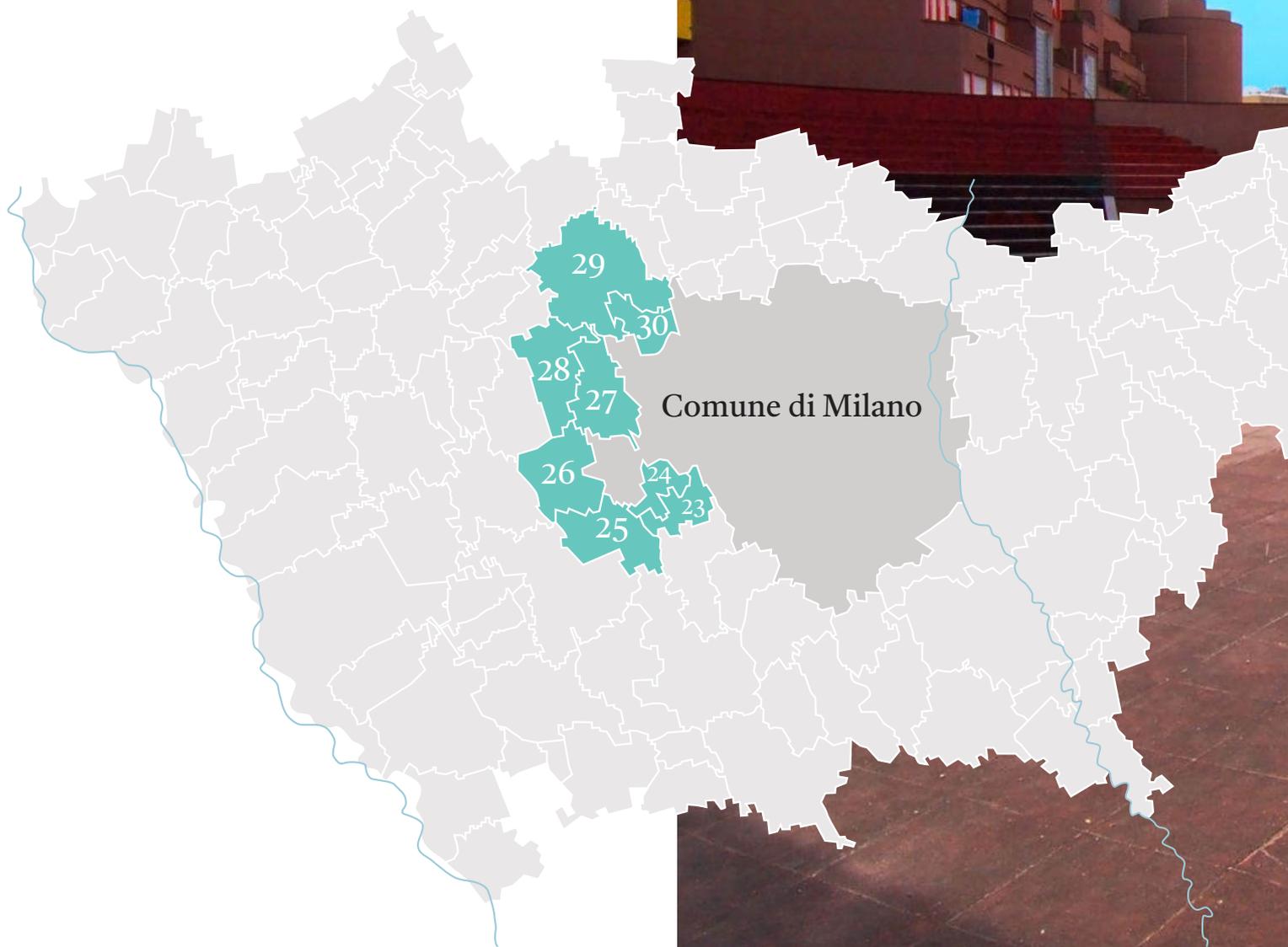
In termini assoluti il reddito medio di **Basiglio** è il maggiore tra tutti i comuni considerati (poco meno di 50.000 €/anno, tra i più elevati a livello nazionale), mentre **San Donato Milanese** si assesta al secondo posto con 33.000 €/anno. I redditi medi più bassi si registrano a **Rozzano** e **San Giuliano Milanese** (ca 22/23.000 €/anno).

## DISTRIBUZIONE PERCETTORI DI REDDITO PER CLASSI D'IMPORTO



Fonte: ISTAT, 2021

## INQUADRAMENTO ZONA OVEST (4)





#	COMUNE	POPOLAZIONE	SUPERFICIE (KM <sup>2</sup> )	DENSITÀ ABITATIVA (ABITANTE/KM <sup>2</sup> )	REDDITO IMPONIBILE PRO CAPITE (€/ANNO)
23	Corsico	34 650	5,37	6 467	22 235
24	Cesano Boscone	23 395	3,95	5 924	22 803
25	Trezzano sul Naviglio	21 635	10,77	2 009	24 809
26	Cusago	4 705	11,46	411	39 814
27	Settimo Milanese	19 935	10,72	1 860	26 602
28	Cornaredo	20 672	11,07	1 868	25 263
29	Rho	50 847	22,24	2 286	25 217
30	Pero	11 774	5,00	2 354	23 359
	<b>TOTALE</b>	<b>187 613</b>	<b>80,57</b>	<b>-</b>	<b>24 720 *</b>

\* MEDIA PER LA ZONA

FORNITORI DATI POPOLAZIONE: ISTAT, 2024 (DATI STIMATI) / FORNITORI DATI REDDITO: MEF, 2022

- ✓ La POPOLAZIONE RESIDENTE è piuttosto stabile, Cusago invece sfiora il 125% rispetto al dato del 2014 ma presenta tutt'oggi una densità abitativa bassa; anche Pero presenta tassi di crescita in aumento nell'ultimo biennio.
- ✓ I REDDITI MEDI sono aumentati dell'8% in media dal 2020 al 2022; tutti i comuni presentano redditi maggiori dell'8,5% rispetto a 10 anni fa.





## DEMOGRAFIA

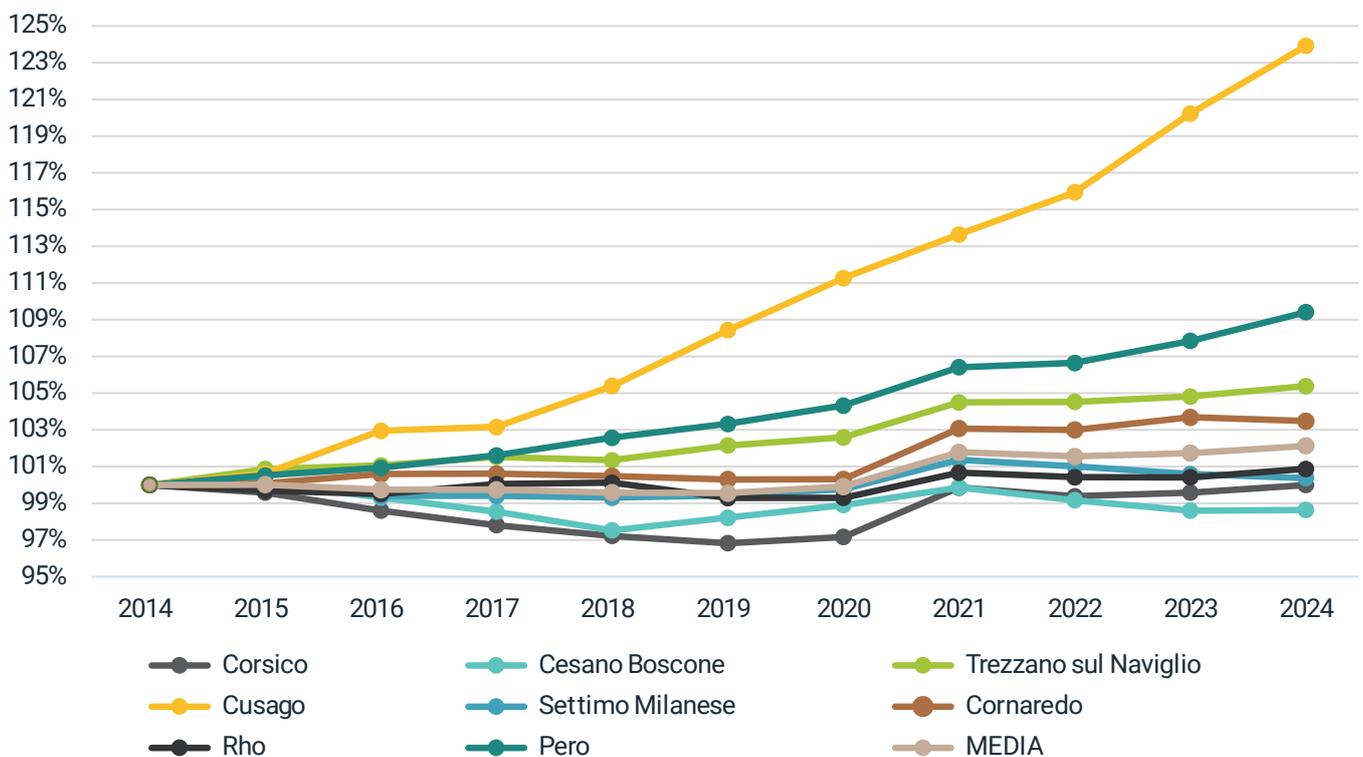
All'interno del quarto quadrante (Zona Ovest) il comune più popoloso è **Rho** con ca 50.000 abitanti, seguito da **Corsico** (quasi 35.000). Tutti gli altri comuni hanno una popolazione di 20-23.000 abitanti circa, tranne **Cusago** e **Pero** che hanno popolazioni inferiori rispettivamente di 4.700 e 11.700 abitanti.

In termini di superficie, **Rho** è l'unico comune sopra 22 km<sup>2</sup>, mentre i comuni più piccoli sono **Cesano Boscone** (4 km<sup>2</sup>), **Corsico** e **Pero** (5 km<sup>2</sup>).

Di conseguenza, le densità abitative più elevate si registrano a **Corsico** e **Cesano Boscone** (6.000 ab/km<sup>2</sup>); gli altri comuni della Zona Ovest (4) hanno densità che si attestano intorno ai 2.000 abitanti/km<sup>2</sup> tranne **Cusago**, che presenta la densità abitativa minore di tutto l'hinterland milanese, con appena 411 abitanti/km<sup>2</sup>.

Nonostante il volume di popolazione più limitato, i comuni di **Cusago** e **Pero** hanno registrato negli anni la maggiore crescita. Con queste eccezioni, e quella dei comuni di **Settimo Milanese** e **Cornaredo** che hanno visto la popolazione contrarsi, la popolazione dei comuni della Zona Ovest (4) è stata sostanzialmente stabile.

## NUMERO DI ABITANTI PER COMUNE



Anno base 2014

\*Dati 2024 sono stimati

Fonte: Istat

In linea con la tendenza nazionale, i valori demografici della Zona Ovest (4) mostrano un aumento delle fasce d'età più anziane, seppur la variazione percentuale della fascia d'età >74 anni nel decennio 2011-21 non abbia superato il 55% in nessun comune. Sia Cusago che Pero hanno registrato un aumento molto limitato in questa fascia di età, pari a circa il 14%.

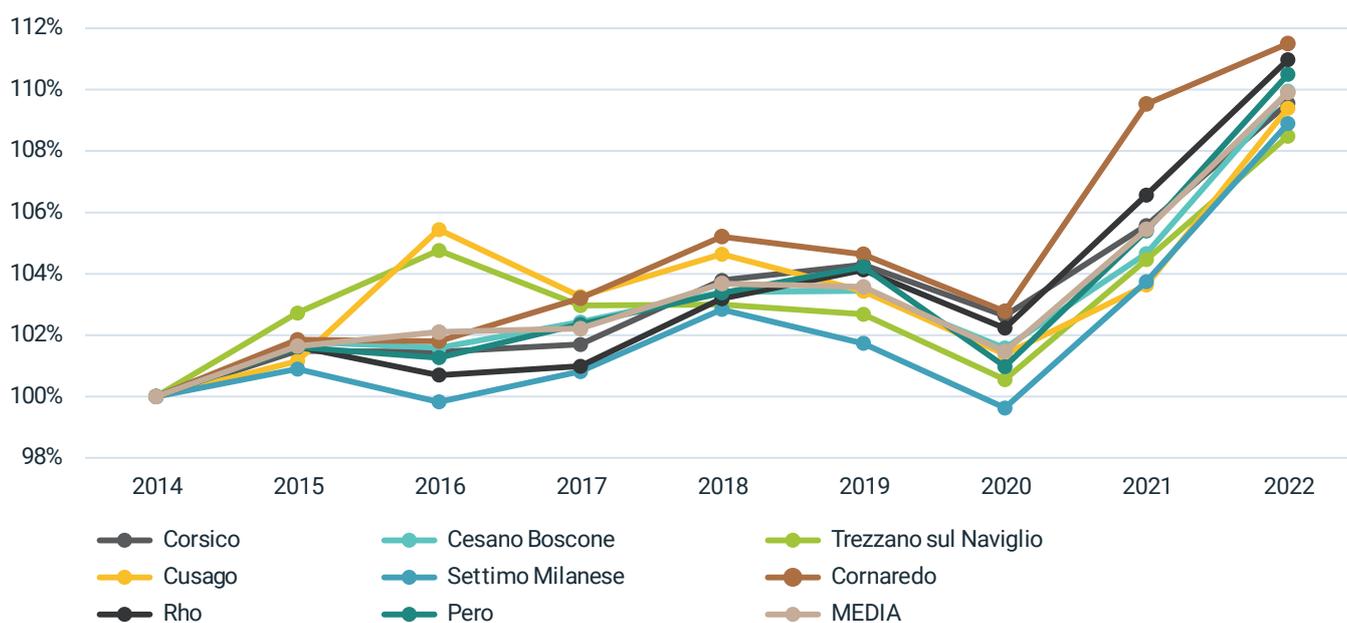
## VARIAZIONI NELLE FASCE DEMOGRAFICHE, DELTA 2011-2021

#	COMUNE	0-19 ANNI	20-39 ANNI
23	Corsico	+ 4,3	- 12,0
24	Cesano Boscone	- 2,7	- 11,8
25	Trezzano sul Naviglio	+ 3,8	- 14,8
26	Cusago	- 8,6	- 1,3
27	Settimo Milanese	- 8,3	- 11,2
28	Cornaredo	- 7,0	- 11,0
29	Rho	- 1,2	- 10,1
30	Pero	- 0,4	- 2,0

## INQUADRAMENTO SOCIOECONOMICO

La crescita dei redditi negli anni recenti è stata uniforme nella maggior parte dei comuni in questa zona. **Cornaredo** in particolare ha visto un'accelerazione nel 2021 per poi stabilizzarsi l'anno successivo in termini di crescita.

## REDDITI IMPONIBILI PRO CAPITE



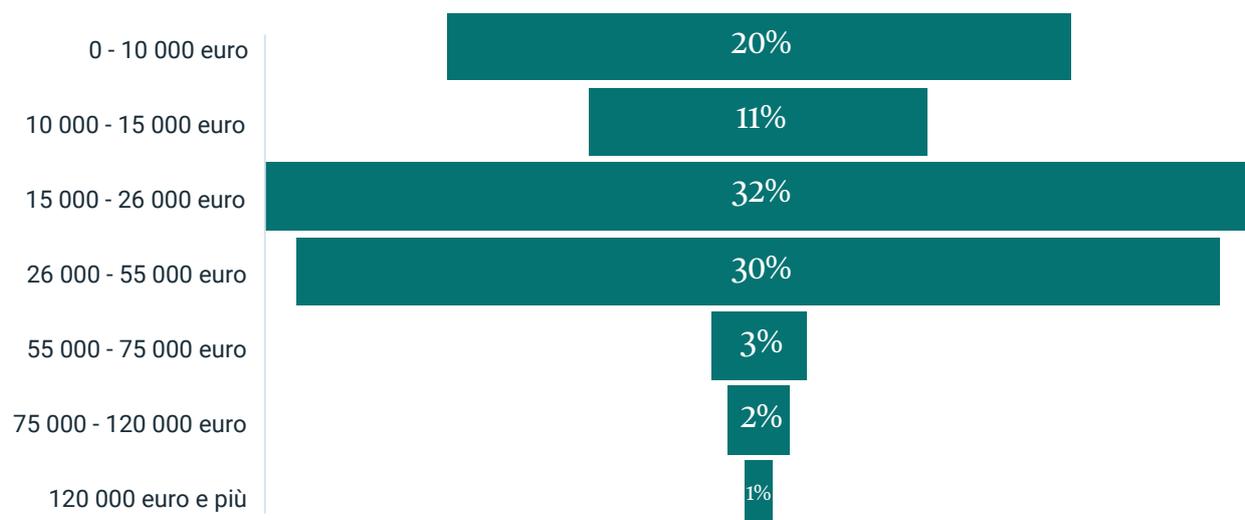
Anno base 2014

Fonte: MEF



Il comune di **Cusago** ha il peso più importante in termini reddituali nelle fasce più alte, con il 5% di 120.000 €/anno e oltre l'8% dei redditi corrispondente alla fascia 75-120.000 €/anno.

## DISTRIBUZIONE PERCETTORI DI REDDITO PER CLASSI D'IMPORTO



Fonte: ISTAT, 2021

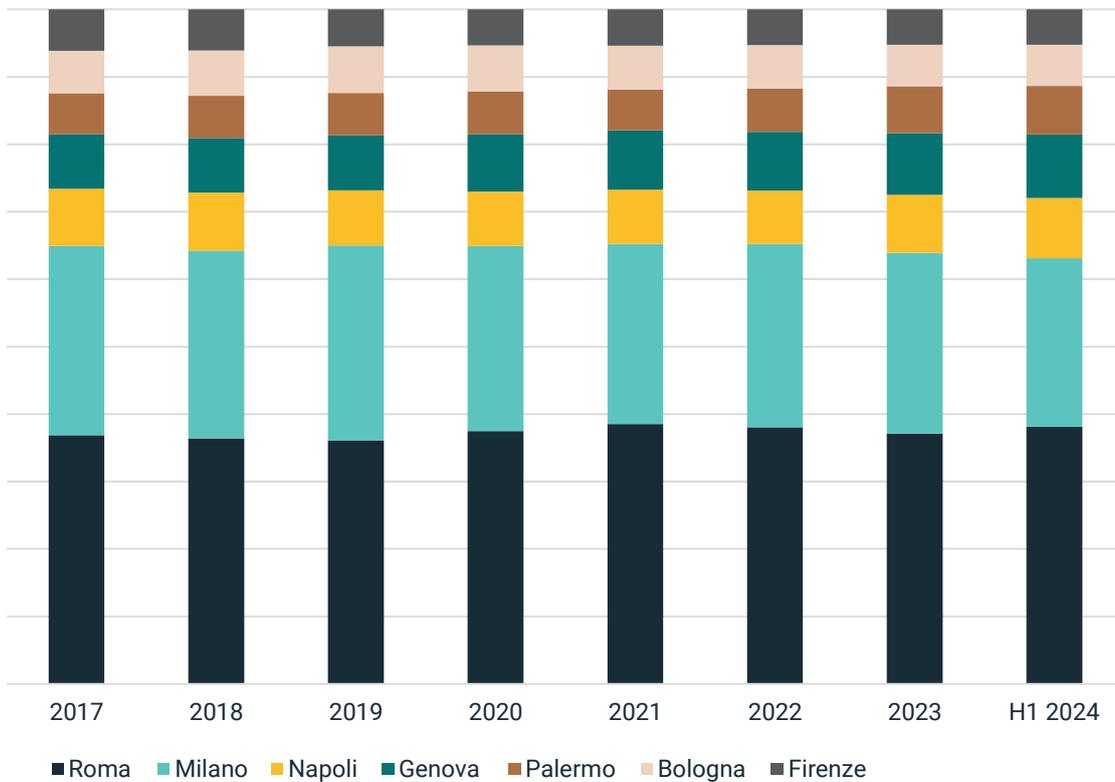
# 03 IL MERCATO *residenziale*

## OVERVIEW ITALIA

In termini di volume di compravendite, le otto principali città sommate hanno rappresentato il 15% di tutte le NTN<sup>1</sup> italiane nel primo semestre 2024, in leggero calo rispetto al 16% del primo semestre del 2023.

Dopo la capitale, Milano detiene il secondo posto per numero di transazioni (NTN) sia nel primo semestre del 2024 che storicamente. Insieme, queste due città rappresentano la metà dei volumi annuali delle 8 città principali, mentre Milano da sola ha rappresentato il 22% del valore per queste otto città.

## VOLUMI TRANSATI NELLE MAGGIORI CITTÀ ITALIANE



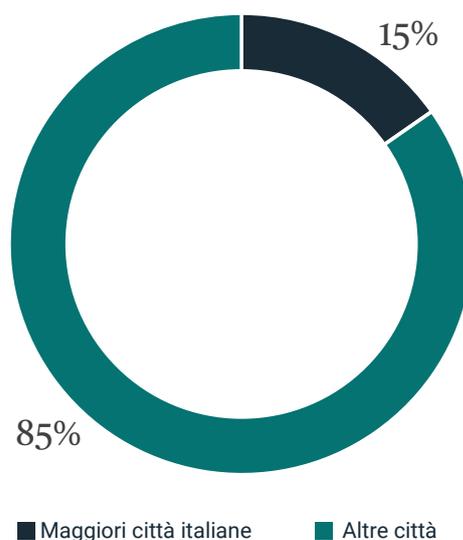
Fonte: Rielaborazione dati OMI (NTN) - Agenzia delle Entrate

1- Numero di transazioni, normalizzate rispetto alla quota di proprietà compravenduta, estratte dalla Banca Dati degli Uffici di Pubblicità Immobiliare.



- ✓ Nell'H1 2024 il 15% delle compravendite nazionali sono state registrate nelle maggiori 8 città, in calo rispetto al primo semestre dell'anno precedente.
- ✓ Nel 2023, all'interno del comune di Milano, sono state effettuate circa 25.000 compravendite (-13% rispetto ai volumi transati nel 2022).

## VOLUMI TRANSATI IN ITALIA H1 2024

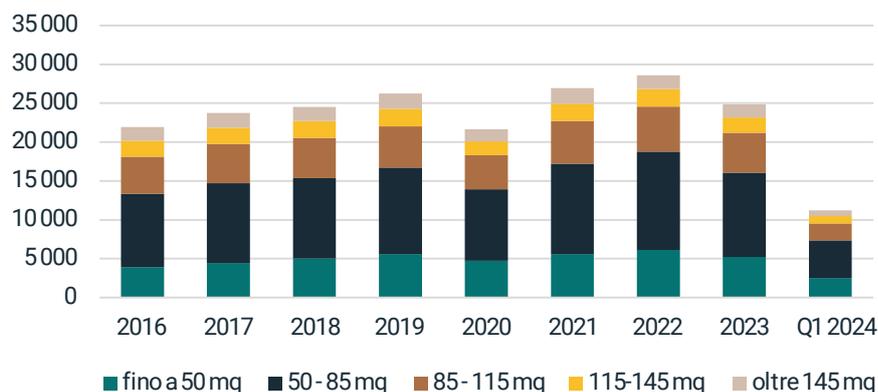


Fonte: Rielaborazione dati OMI (NTN) - Agenzia delle Entrate

## VOLUMI DI COMPRAVENDITA NEL COMUNE DI MILANO

Nel 2023 il capoluogo lombardo ha mostrato un calo di NTN, totalizzando 24.832 transazioni, con una contrazione rispetto al 2022 del 13,2%. La quasi totalità degli immobili compravenduti riguarda abitazioni inferiori ai 115 m<sup>2</sup>: solamente il 15% delle superfici fa riferimento a classi dimensionali maggiori. Le superfici minori, adatte a bilocali o trilocali, si confermano essere le più ricercate.

## VOLUMI TRANSATI PER DIMENSIONE

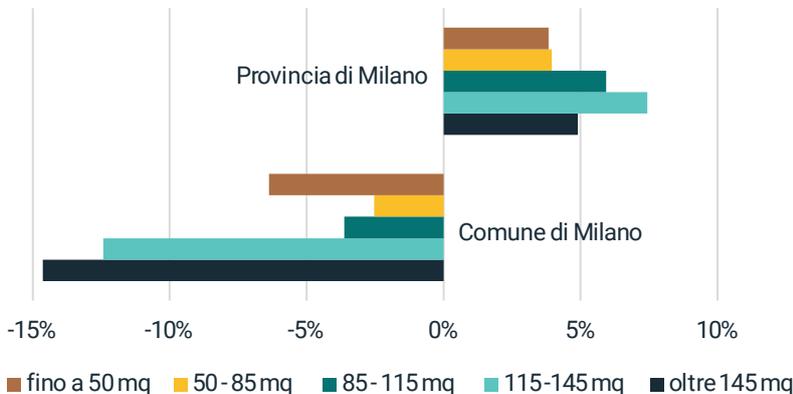


Fonte: Rielaborazione dati OMI (NTN) - Agenzia delle Entrate (comune di Milano)



Questo è il risultato di un trend, all'interno dell'area comunale milanese, che negli ultimi anni ha visto un calo maggiore nelle vendite di unità più grandi (115 m<sup>2</sup> e oltre) seguita dalla fascia più piccola (fino a 50 m<sup>2</sup>), con i cali più ridotti nelle unità di taglio medio-piccolo (50-115 m<sup>2</sup>). Andando ad analizzare la variazione tra il 2019 e il 2023, emerge infatti che i range abitativi 115-145 m<sup>2</sup> e >145 m<sup>2</sup> sono crollati rispettivamente del -12% e quasi -15%, mentre per le altre superfici la flessione è stata più contenuta. Spostando lo sguardo alle variazioni dei volumi a livello provinciale, si registra un aumento abbastanza omogeneo per tutte le classi.

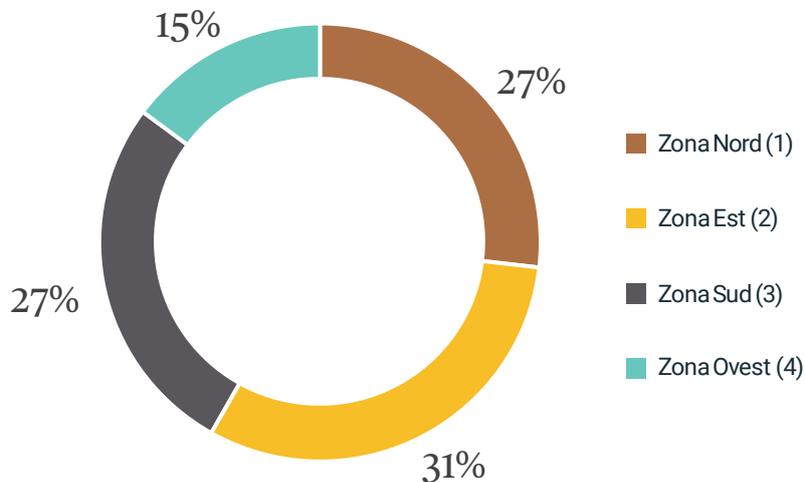
### VARIAZIONE 2019-2023 NEI VOLUMI TRANSATI, PER CLASSE DIMENSIONALE



Fonte: Rielaborazione dati OMI (NTN) - Agenzia delle Entrate, 2023

Con uno sguardo a quello che succede nella Corona dell'hinterland milanese, è possibile notare come ci sia una sostanziale equa ripartizione tra le zone individuate in termini di numero di transazioni, ad eccezione dell'area Ovest, che conta in termini assoluti un valore totale inferiore.

### DISTRIBUZIONE VOLUMI TRANSATI



Fonte: Rielaborazione dati OMI (NTN) - Agenzia delle Entrate, (2023, dati provvisori)

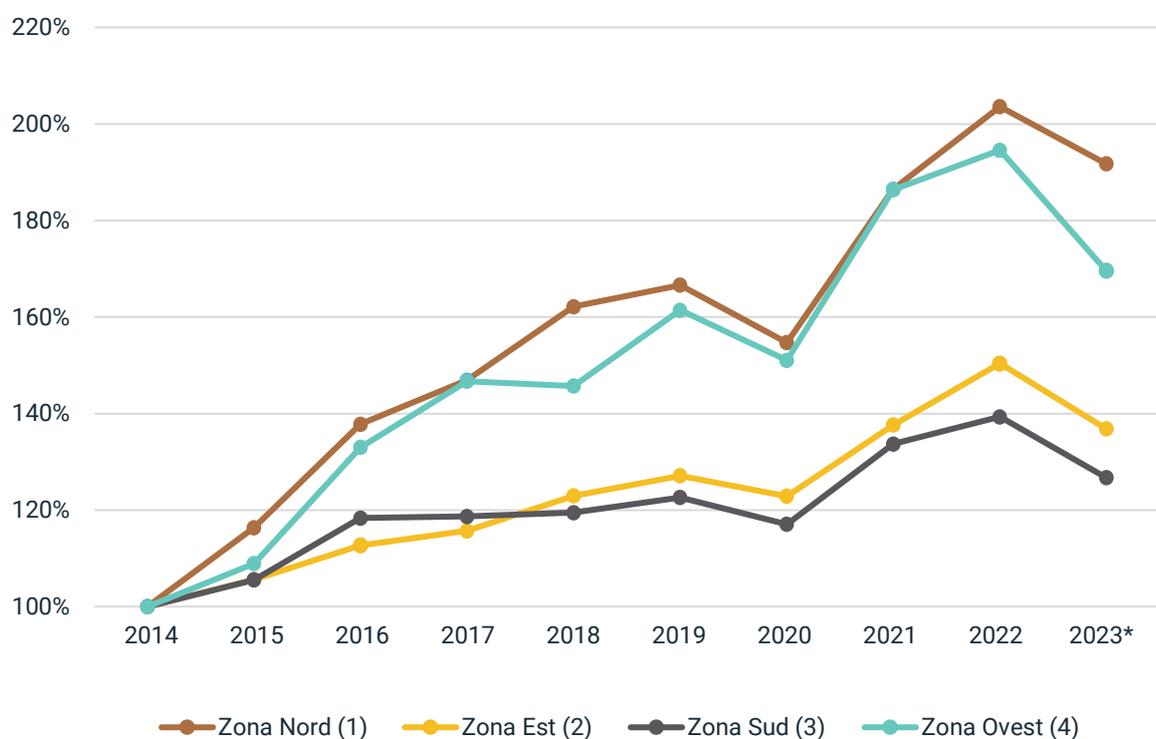
Nonostante ciò, la Zona Ovest è la seconda ad aver registrato la crescita maggiore di NTN nell'ultimo decennio, subito dopo la Zona Nord. Seppur tutte e quattro le zone analizzate mostrino andamenti simili, con variazioni positive e negative negli stessi lassi temporali, la crescita dell'area Nord-Ovest meneghina è stata molto più marcata.

Fatto 100 il totale delle transazioni del 2014, lo storico indica chiaramente due velocità diverse tra il rapido Nord-Ovest e il più consolidato Sud-Est, anche se è bene sottolineare che i volumi di compravendita di quest'ultima coppia partivano da numeri maggiori.

Malgrado la flessione avuta nell'ultimo anno dopo il picco registrato nel 2022, tutte le macro-zone presentano un andamento positivo negli ultimi 10 anni: a Nord le compravendite sono aumentate del 92%, ad Ovest del 70%, mentre ad Est e Sud rispettivamente del 37% e 27%.



## ANDAMENTO VOLUMI TRANSATI



Fonte: Rielaborazione dati OMI (NTN) - Agenzia delle Entrate



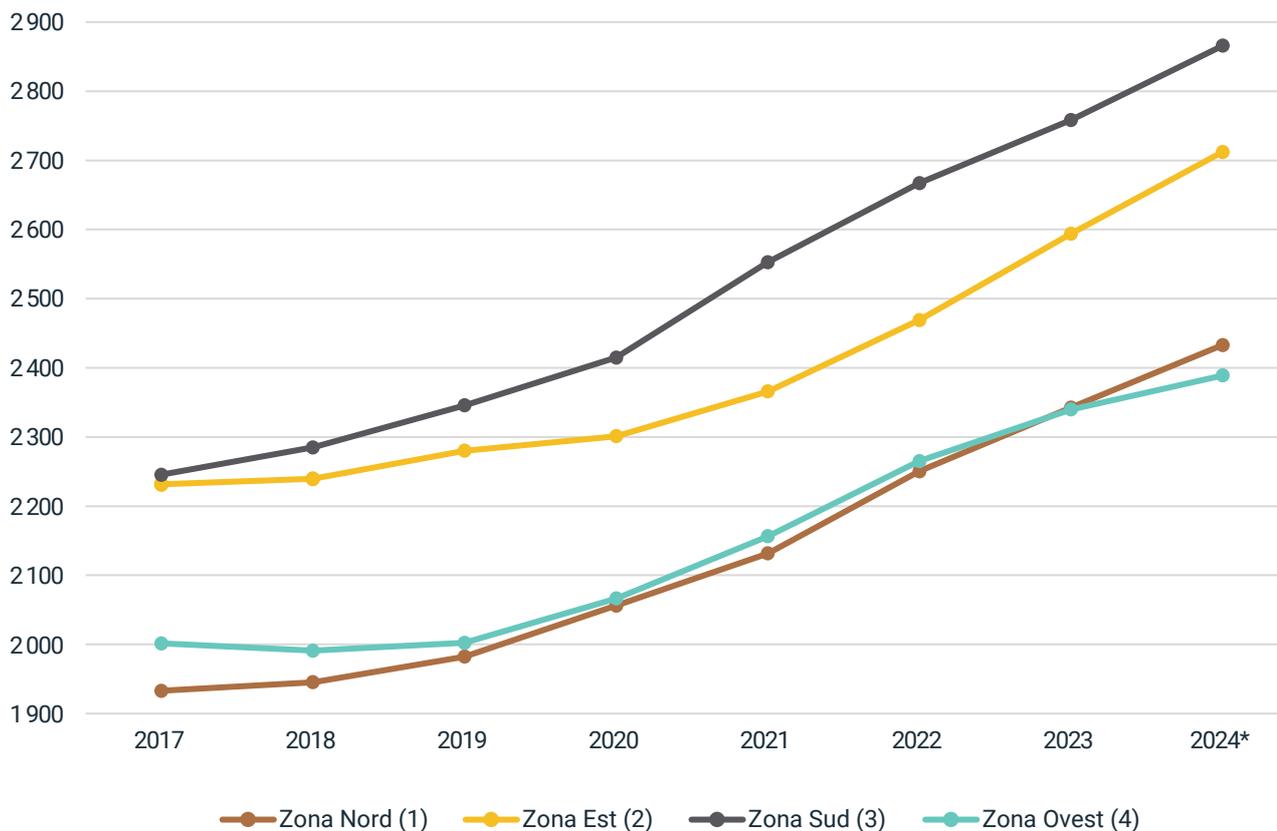
## PREZZI

A sostegno della differente crescita delle compravendite interviene un'analisi dei prezzi delle abitazioni. Le zone Nord e Ovest risultano infatti i territori dell'hinterland con prezzi più economici per le famiglie e nel parziale del 2024\* sono arrivati, in media, a valori di vendita rispettivamente di 2.433€/m<sup>2</sup> e 2.389€/m<sup>2</sup>.

Come evidenziato dal grafico, tutte le zone sono fortemente cresciute negli ultimi anni: rispetto al costo medio di un m<sup>2</sup> nel 2017, tutte le zone hanno visto il valore aumentare in media ad un tasso annuo del 3%. In particolare, la Zona Sud, storicamente la più cara, risulta essere anche quella più dinamica, con una crescita dal 2017 del 28%; seguono, in ordine, le Zone Nord (26%), Est (22%) e Ovest (19%).



### VARIAZIONE DEI PREZZI MEDI (€/m<sup>2</sup>)



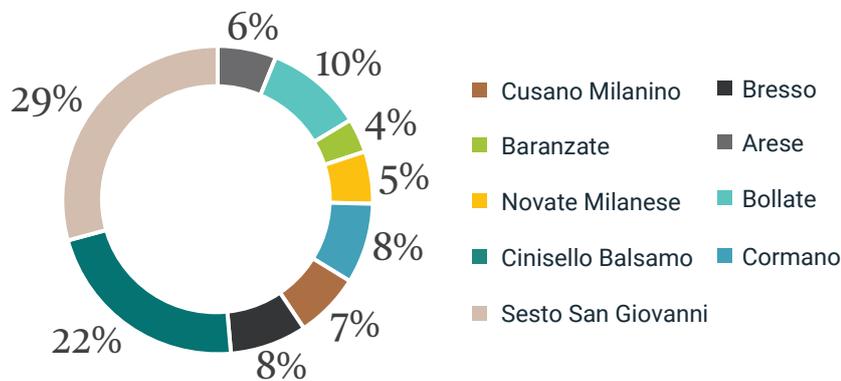
Fonte: Elaborazione BNPP RE dai principali canali verticali di ricerca





## MERCATO ZONA NORD (1)

### DISTRIBUZIONE VOLUMI TRANSATI



Fonte: Rielaborazione dati OMI (NTN) - Agenzia delle Entrate, (2023, dati provvisori)

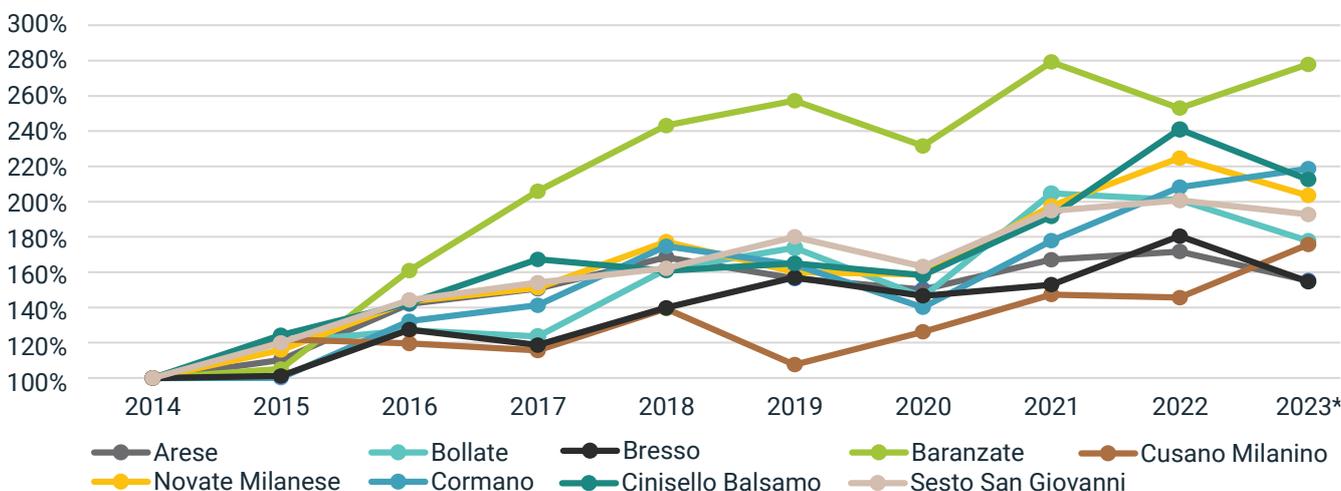
### VOLUMI DI COMPRAVENDITA

Nella Zona Nord, emergono chiaramente due poli accentratori: **Sesto San Giovanni** e **Cinisello Balsamo**, che si ripartiscono più del 50% delle quote di mercato (rispettivamente il 29%, 1.322 NTN, e 22%, 1.002 NTN). La restante fetta di mercato viene spartita in maniera per lo più equa tra gli altri comuni: dalle 460 transazioni di **Bollate** che costituiscono il 10% di tutto il contesto settentrionale, alle 162 di **Baranzate**, il mercato minore. La Zona Nord si distingue inoltre per essere il conglomerato urbano avente il maggior numero di transazioni totali e, in particolare, **Sesto San Giovanni** eccelle tra tutti i comuni dell'intero hinterland.

Osservando come si sono evoluti questi valori nel corso degli anni, si nota come Baranzate abbia avuto uno slancio notevole negli ultimi anni, crescendo del 178% rispetto alle 58 compravendite registrate nel 2014, portandolo ad essere il comune con la variazione percentuale più rilevante tra tutti i comuni oggetto di analisi.

In generale, quasi tutti i comuni hanno visto i volumi di compravendita raddoppiare o quasi nel corso degli ultimi 10 anni, ed alcuni hanno addirittura superato crescita del 100%. Solamente Bresso e Arese hanno avuto un ritmo più lento, sebbene siano comunque cresciuti del 54% e 55% rispettivamente. In termini di NTN, il mercato nella Zona Nord è quello cresciuto di più nel periodo considerato, aumentando del 97% circa.

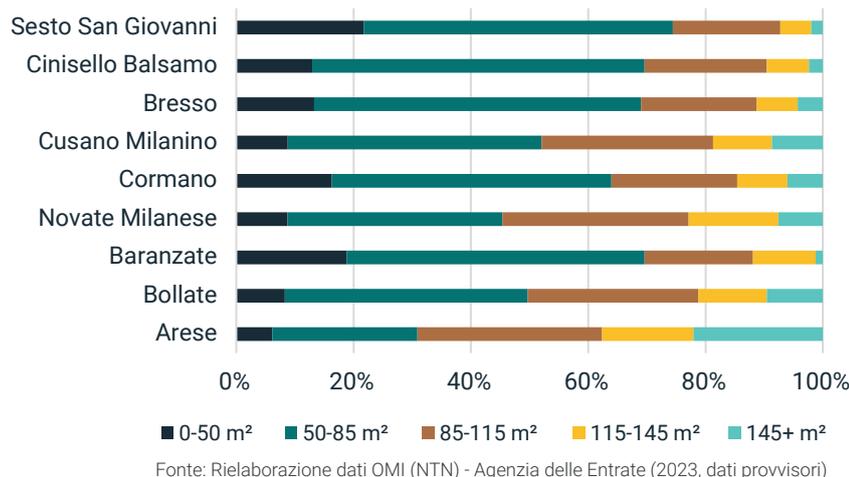
### ANDAMENTO VOLUMI TRANSATI



Fonte: Rielaborazione dati OMI (NTN) - Agenzia delle Entrate

La classe dimensionale più richiesta è quella tra 50-85 m<sup>2</sup>. Ad **Arese**, tuttavia, la fascia più ricercata è maggiore, tra 85 e 115 m<sup>2</sup>: Arese è infatti l'unico comune del Nord di Milano in cui le abitazioni da almeno 145 m<sup>2</sup> vendute sono superiori alle due cifre percentuali e nello specifico nel 2023 hanno rappresentato il 22% delle transazioni.

## DISTRIBUZIONE VOLUMI TRANSATI PER DIMENSIONE

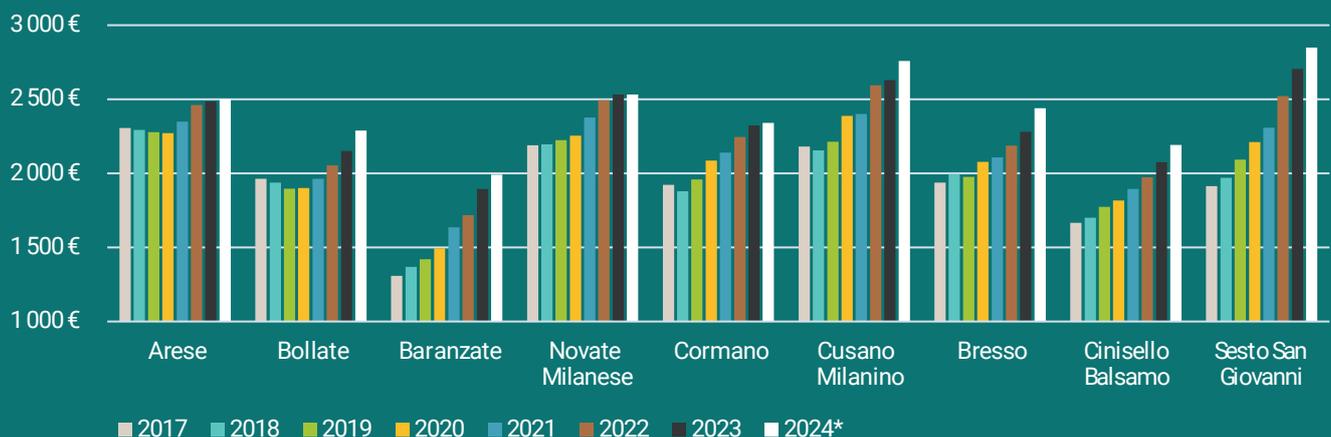


## PREZZI

La Zona Nord si mantiene in linea con l'andamento degli altri mercati; nel complesso, infatti, i prezzi medi delle abitazioni sono cresciuti del 3% all'anno. Alcuni comuni hanno visto una crescita maggiore di altri: è il caso di Baranzate e Sesto San Giovanni, località in cui i prezzi al m<sup>2</sup> sono cresciuti in media del 6% annuo.

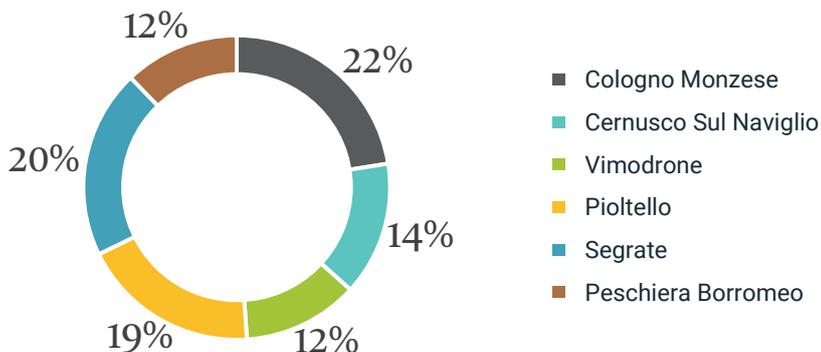
Il prezzo medio nel 2024 (gennaio-agosto) di un'abitazione nel Nord di Milano è di circa 2.433€/m<sup>2</sup>. I comuni con i prezzi più bassi si rivelano essere Baranzate (dove in media il costo è inferiore di 441€/m<sup>2</sup>), Cinisello Balsamo (inferiore di 241€/m<sup>2</sup>), Bollate (dove si risparmiano mediamente 144€/m<sup>2</sup>) e Cormano (-91€/m<sup>2</sup> rispetto alla media). Gli altri comuni sono tutti superiori alla media; in particolare, i comuni con i prezzi più alti sono Sesto San Giovanni e Cusano Milanino, dove un m<sup>2</sup> costa in media 416€ e 326€ in più.

## VARIAZIONE DEI PREZZI MEDI (€/m<sup>2</sup>)



## MERCATO ZONA EST (2)

### DISTRIBUZIONE VOLUMI TRANSATI



Fonte: Rielaborazione dati OMI (NTN) - Agenzia delle Entrate, (2023, dati provvisori)

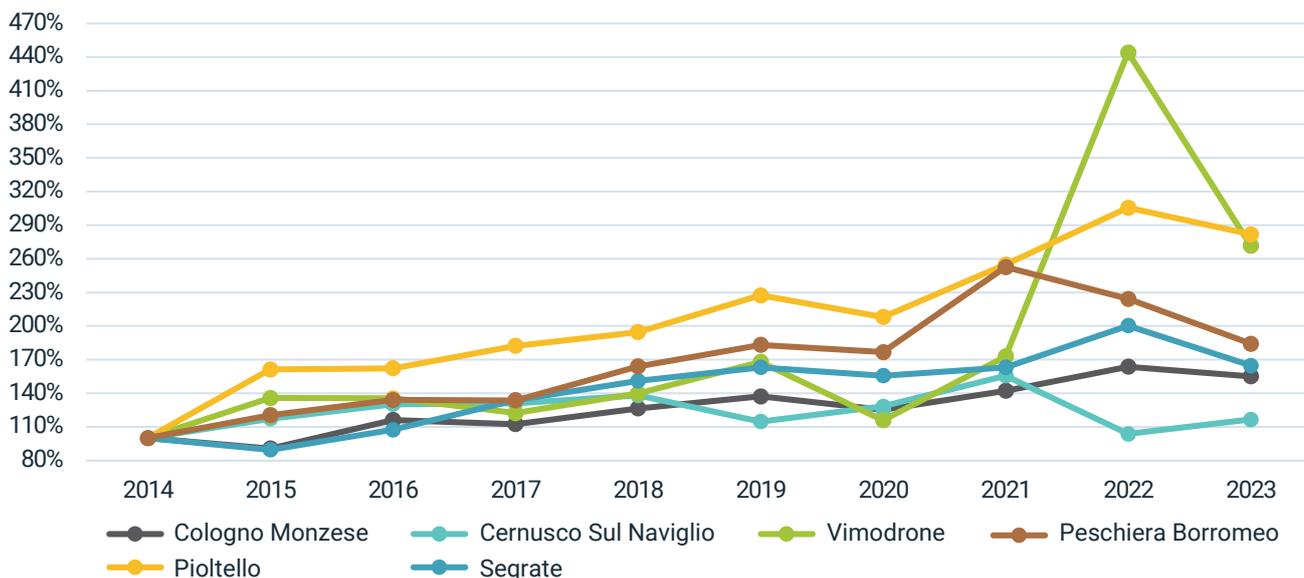
## VOLUMI DI COMPRAVENDITA

La Zona Est rappresenta il cluster che comprende il minor numero di amministrazioni comunali; inoltre, è il quadrante che nel 2023 ha avuto il numero medio di transazioni per comune più alto. Al suo interno, si presenta una situazione di generale omogeneità: si passa da **Cologno Monzese**, con una market share del 22%, a **Peschiera Borromeo**, che ha invece una quota del 12% e il cui mercato ha volumi, in termini assoluti, di poco superiori alla metà di **Cologno Monzese**. In media, nella Zona Est ci sono state 545 transazioni per comune nel 2023.

I comuni di questa zona mostrano di inserirsi in un contesto di mercato maturo e meno dinamico rispetto ad esempio alla Zona Nord. Negli ultimi 10 anni nessun comune può classificarsi tra i mercati emergenti, ad eccezione di Vimodrone, che ha visto un boom di NTN nell'ultimo biennio, e di Pioltello, unico comune ad aver avuto una crescita costante significativa nel corso degli anni.

Escludendo quindi Pioltello e Vimodrone, che alzano notevolmente il dato, la crescita media dei comuni compresi in questa zona è stata infatti del 55%, quasi la metà dell'area settentrionale (territorio caratterizzato da una crescita media del 97% nell'ultimo decennio); Cernusco sul Naviglio è cresciuto di appena il 17% rispetto ai volumi transati nel 2014 e ha visto una forte contrazione nel 2022, raggiungendo i valori più bassi del periodo. Tuttavia, la Zona Est è l'area dove in media il rapporto tra NTN e numero di abitanti è maggiore: nello specifico, Vimodrone, con 2,38 transazioni ogni 100 abitanti, è il comune dell'hinterland milanese con il rapporto più alto.

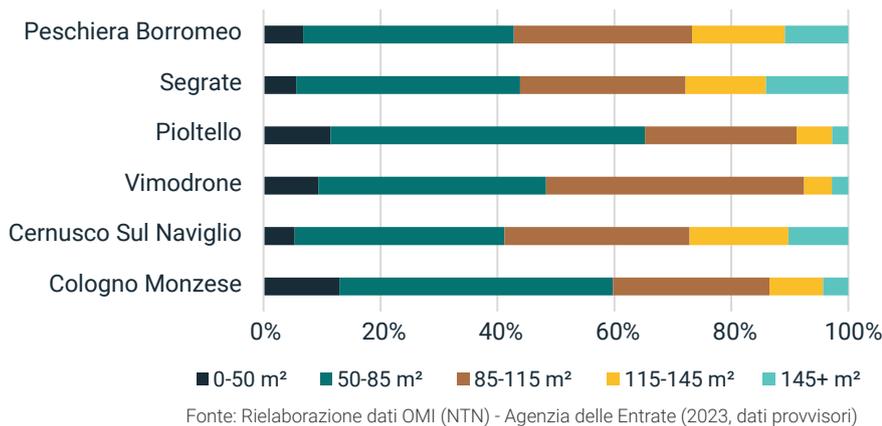
### ANDAMENTO VOLUMI TRANSATI



Fonte: Rielaborazione dati OMI (NTN) - Agenzia delle Entrate

Anche nella Zona Est (2) la classe dimensionale più richiesta è quella tra 50-85 m<sup>2</sup>, costituendo il 42% del mercato. Questo è vero ovunque tranne che a **Vimodrone**, dove la fascia più ricercata è maggiore, tra 85 e 115 m<sup>2</sup>. **Segrate**, invece, è il comune dell'Est di Milano con la quota di abitazioni da almeno 145 m<sup>2</sup> maggiore; nello specifico nel 2023, hanno rappresentato il 14% delle transazioni.

## DISTRIBUZIONE VOLUMI TRANSATI PER DIMENSIONE

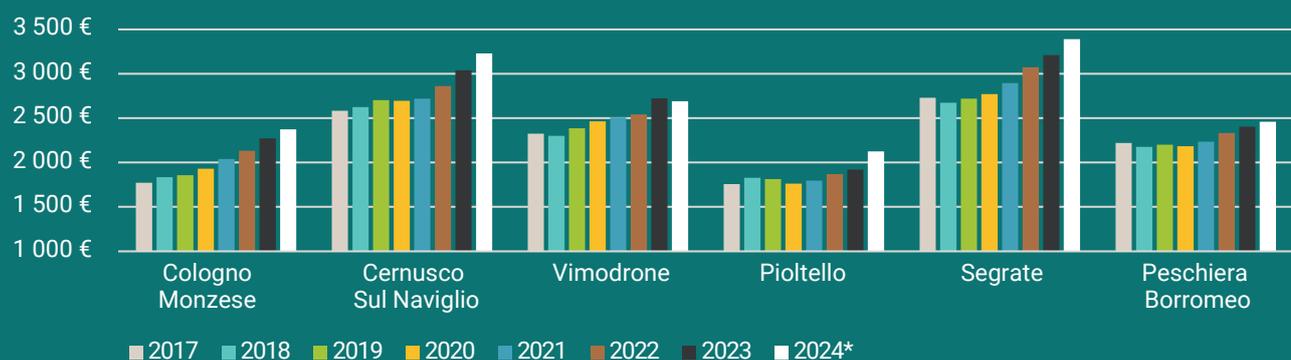


## PREZZI

Così come per i volumi transati, anche i prezzi riflettono un mercato tendenzialmente consolidato e non troppo variabile. Se, in media, il prezzo euro al metro quadro annuo delle abitazioni cresce ad un ritmo del 3%, il picco si raggiunge a **Cologno Monzese**, che cresce al 4% medio annuo; **Peschiera Borromeo e Vimodrone** hanno un ritmo di crescita più lento, con quest'ultimo che ha perfino sperimentato una leggera flessione nell'ultimo anno. Pioltello è invece il comune che negli ultimi 12 mesi è cresciuto maggiormente, registrando un tasso di crescita dell'11%.

Il costo medio di un'abitazione nella Zona Est è di 2.712€/m<sup>2</sup>, il che la colloca al secondo posto nella graduatoria delle aree più pregiate dell'hinterland. In termini assoluti, **Segrate e Cernusco sul Naviglio** risultano i comuni dove comprare casa è più caro, con un costo medio per i primi otto mesi del 2024 di 3.391€/m<sup>2</sup> e 3.231€/m<sup>2</sup> rispettivamente. D'altro canto, tutti gli altri comuni si posizionano al di sotto della media: in particolare, **Pioltello** ha un prezzo di quasi 587€/m<sup>2</sup> inferiore, ma anche **Cologno Monzese e Peschiera Borromeo** emergono come mercati particolarmente convenienti. Più in linea con l'andamento medio di mercato invece **Vimodrone**.

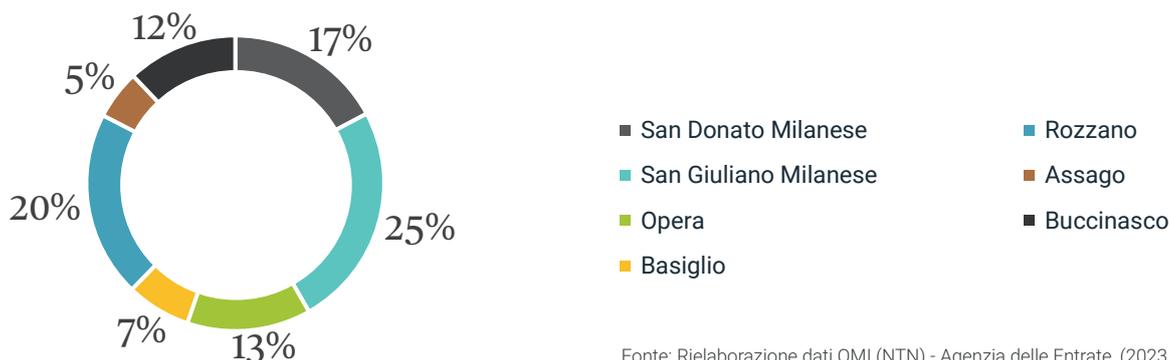
## VARIAZIONE DEI PREZZI MEDI (€/m<sup>2</sup>)



Fonte: Elaborazione BNPP RE dai principali canali verticali di ricerca

## MERCATO ZONA SUD (3)

### DISTRIBUZIONE VOLUMI TRANSATI



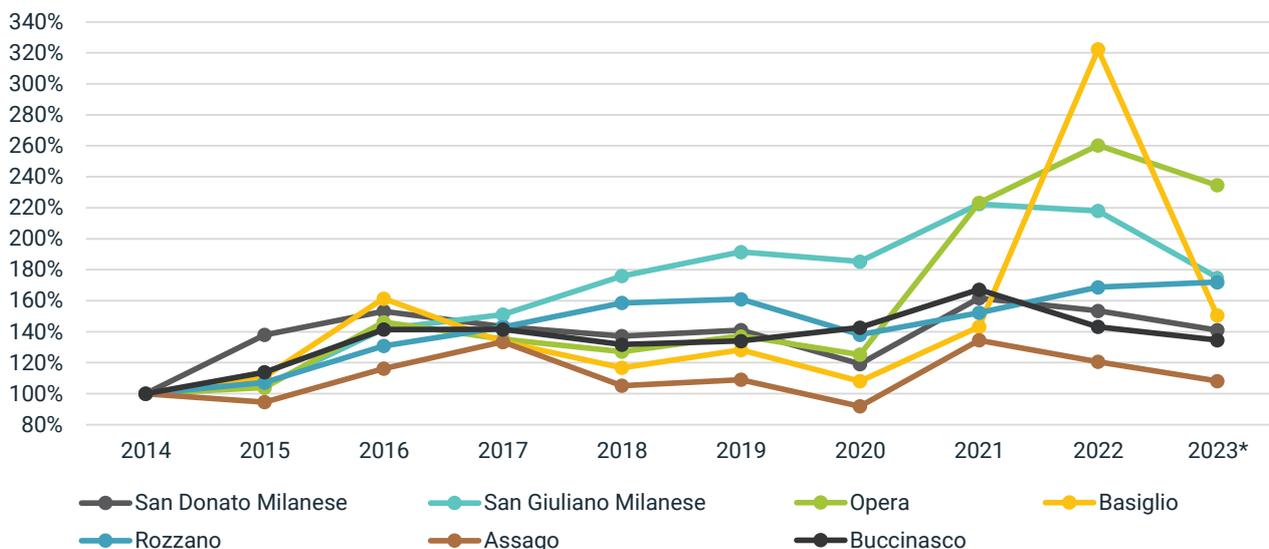
Fonte: Rielaborazione dati OMI (NTN) - Agenzia delle Entrate, (2023, dati provvisori)

### VOLUMI DI COMPRAVENDITA

Nella Zona Sud, **San Giuliano Milanese** risalta per occupare un quarto del mercato residenziale, seppur anche **Rozzano** e **San Donato Milanese** rivestano un ruolo cruciale.

In media, negli ultimi 10 anni il mercato meridionale di Milano è cresciuto del 59% come numero di transazioni. Lo scarto del tasso di crescita dei singoli comuni rispetto al valore medio è ridotto, solamente **Opera** e **Assago** manifestano andamenti ai poli estremi: il primo è l'unico comune ad aver più che raddoppiato il numero di transazioni rispetto ai propri valori del 2014; al contrario, il secondo è rimasto molto più stabile, con una crescita dell'8% nel periodo 2014-2023, la variazione più bassa tra tutti i comuni della Corona milanese.

### ANDAMENTO VOLUMI TRANSATI

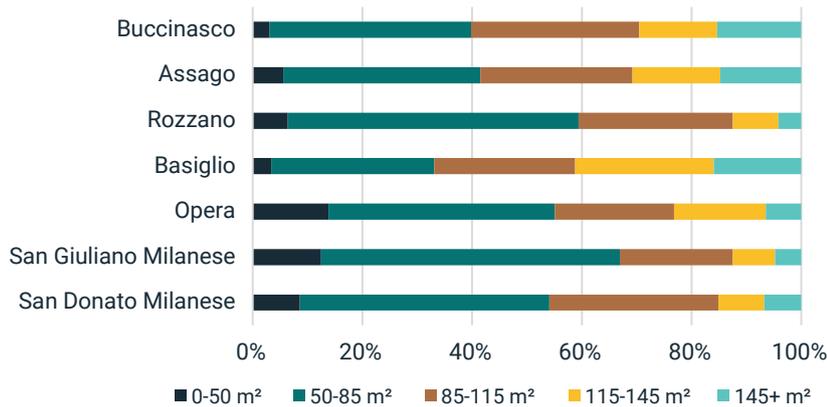


\* dati 2023 provvisori (Anno base 2014)

Fonte: Rielaborazione dati OMI (NTN) - Agenzia delle Entrate

La classe dimensionale maggiormente oggetto di compravendita è, anche in questo caso, quella dei 50-85 m<sup>2</sup>, in linea con quanto emerge anche per gli altri mercati. In quest'area, ben 3 comuni presentano un alto tasso di transazioni per le abitazioni di superficie maggiore: per **Basiglio, Buccinasco e Assago** questa classe costituisce circa il 15% del mercato.

## DISTRIBUZIONE VOLUMI TRANSATI PER DIMENSIONE



Fonte: Rielaborazione dati OMI (NTN) - Agenzia delle Entrate (2023, dati provvisori)

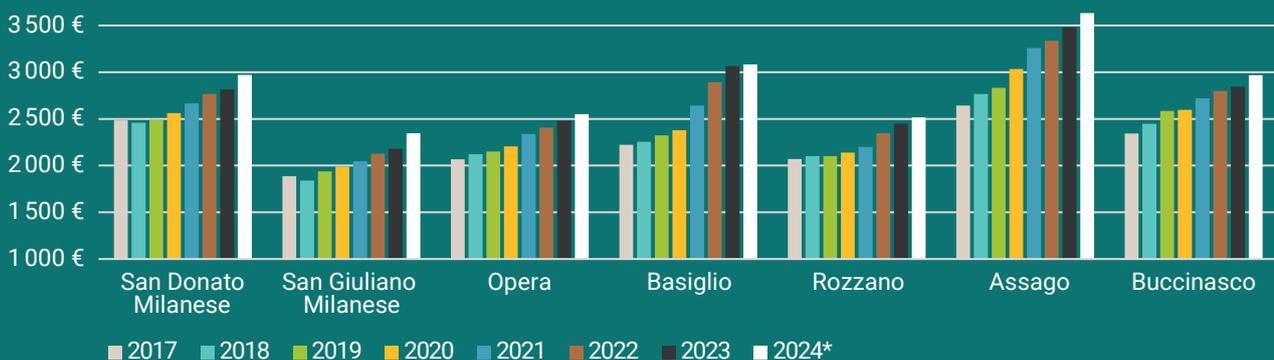


## PREZZI

Il basso numero di compravendite in quest'area si giustifica anche osservando il dato economico: la Zona Sud risulta infatti essere l'area dell'hinterland di Milano con i prezzi più elevati, con un costo medio di un'abitazione pari a 2.866€/m<sup>2</sup>, oltre ad essere il quadrante che ha mostrato la maggior crescita di prezzo al metro quadro nell'ultimo decennio, lievitato ad un ritmo medio del 4% annuo. In particolare, **Assago** emerge come il comune con i valori più alti dell'intera Corona dell'hinterland: in questo comune, infatti, principalmente per la buona connessione con Milano che lo rende di fatto un'estensione dell'area metropolitana, si paga mediamente 3.630€/m<sup>2</sup>.

A **San Giuliano Milanese**, invece, dove si registra il maggior numero di transazioni, il prezzo di un'abitazione è 520€/m<sup>2</sup> in meno della media. Anche **Rozzano e Opera** sono mete con valori compatti, dato che la spesa necessaria è approssimativamente 320-350€/m<sup>2</sup> inferiore alla media.

## VARIAZIONE DEI PREZZI MEDI (€/m<sup>2</sup>)

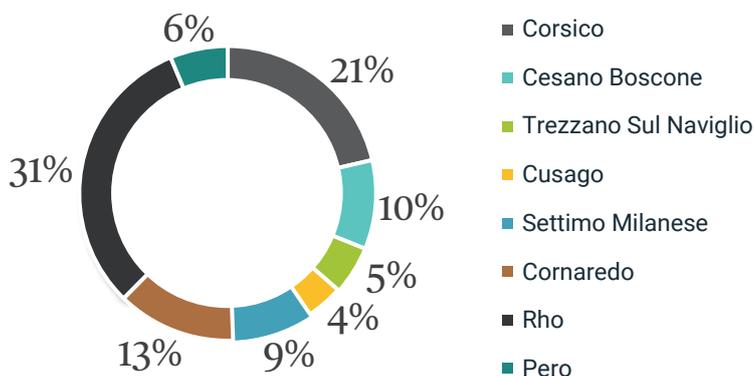


\*Dati all'08/2024

Fonte: Elaborazione BNPP RE dai principali canali verticali di ricerca

## MERCATO ZONA OVEST (4)

### DISTRIBUZIONE VOLUMI TRANSATI



Fonte: Rielaborazione dati OMI (NTN) - Agenzia delle Entrate, (2023, dati provvisori)

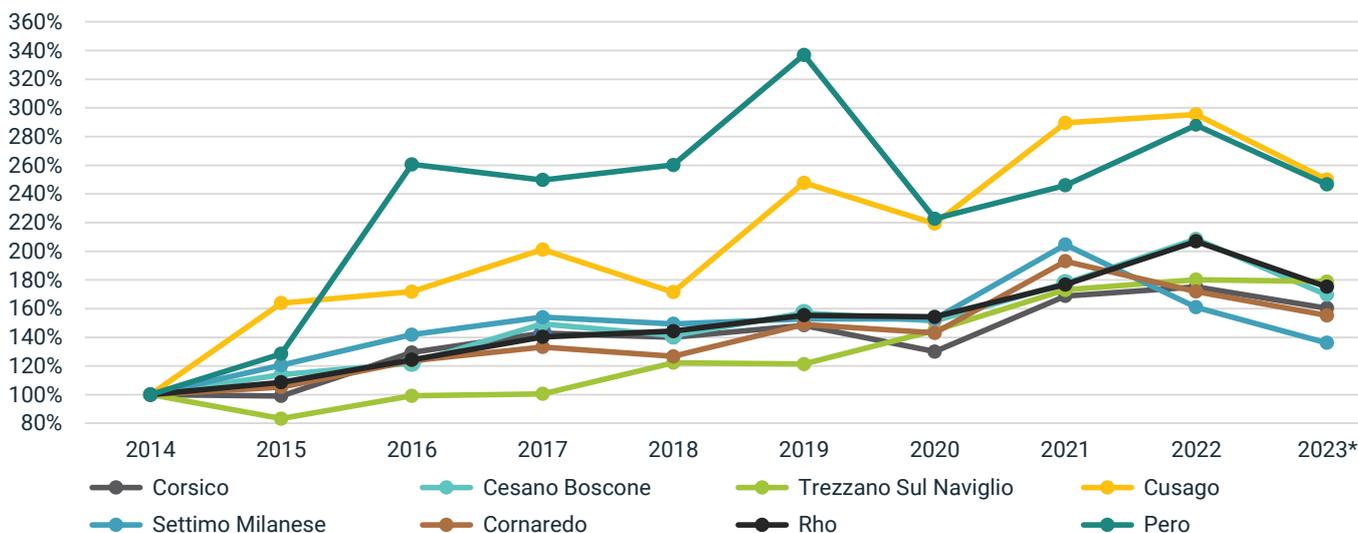
### VOLUME DI COMPRAVENDITA

Fatta eccezione per Rho (circa un terzo del mercato della Zona Ovest), e Corsico, questo quadrante è caratterizzato da mercati relativamente piccoli ed è infatti sia quello con il minor volume totale di NTN sia quello con il rapporto di numero di transazioni per abitante più basso.

Nella fattispecie, Cusago è il comune dell'intera Corona con il minor numero di NTN, mentre Trezzano sul Naviglio è caratterizzato dal minimo tasso di compravendite per popolazione residente: nel 2023 sono state chiuse soltanto 0,62 transazioni ogni 100 abitanti.

Il numero di transazioni negli ultimi anni si è espanso sensibilmente nella Zona. Se rispetto al 2014 le compravendite sono cresciute in media dell'84%, **Cusago** e **Pero** rappresentano due realtà a parte, con una crescita rispettivamente del 150% e 147%.

### ANDAMENTO VOLUMI TRANSATI

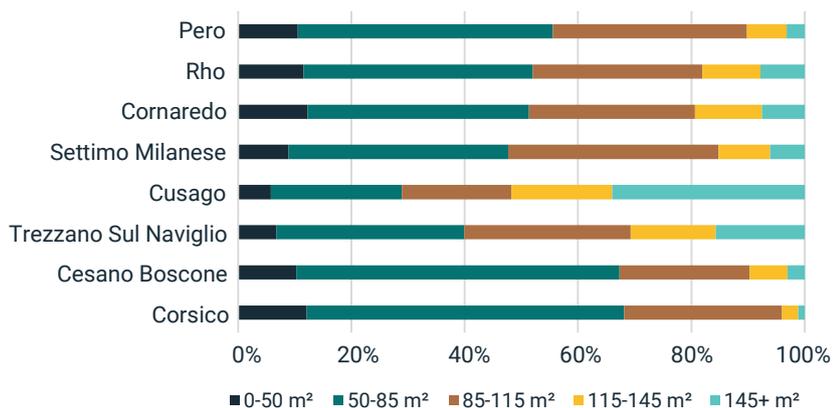


\* dati 2023 provvisori (Anno base 2014)

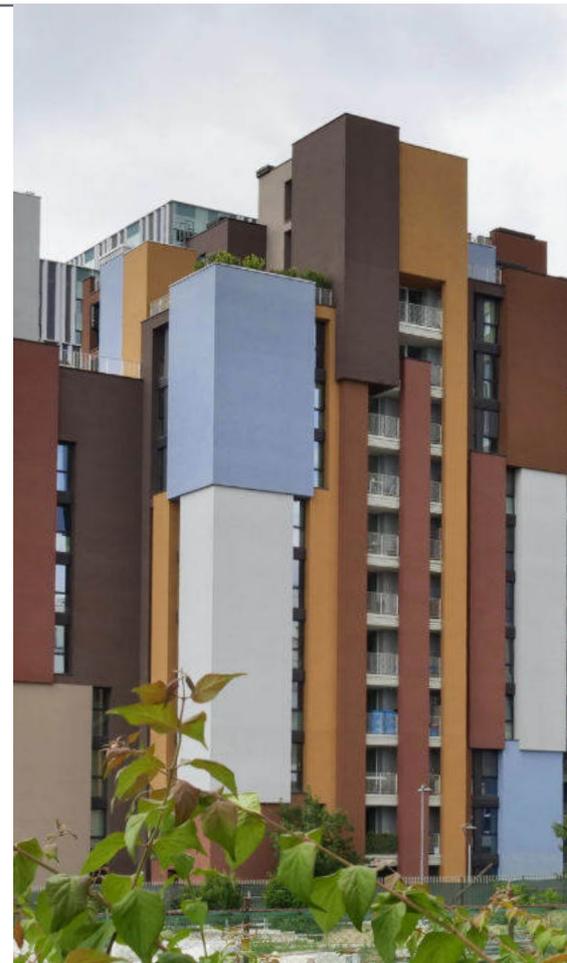
Fonte: Rielaborazione dati OMI (NTN) - Agenzia delle Entrate

Inoltre, Cusago assume anche la particolarità di essere l'unico comune dell'hinterland in cui la classe dimensionale maggiormente transata è quella superiore ai 145 m<sup>2</sup>. All'estremo opposto si trova invece Corsico, dove solo l'1% delle operazioni si riferisce a queste superfici. Questa diversa natura intrinseca del mercato di questo territorio rende comunque le abitazioni nella fascia 50-85 m<sup>2</sup> le più ricercate.

## DISTRIBUZIONE VOLUMI TRANSATI PER DIMENSIONE



Fonte: Rielaborazione dati OMI (NTN) - Agenzia delle Entrate (2023, dati provvisori)

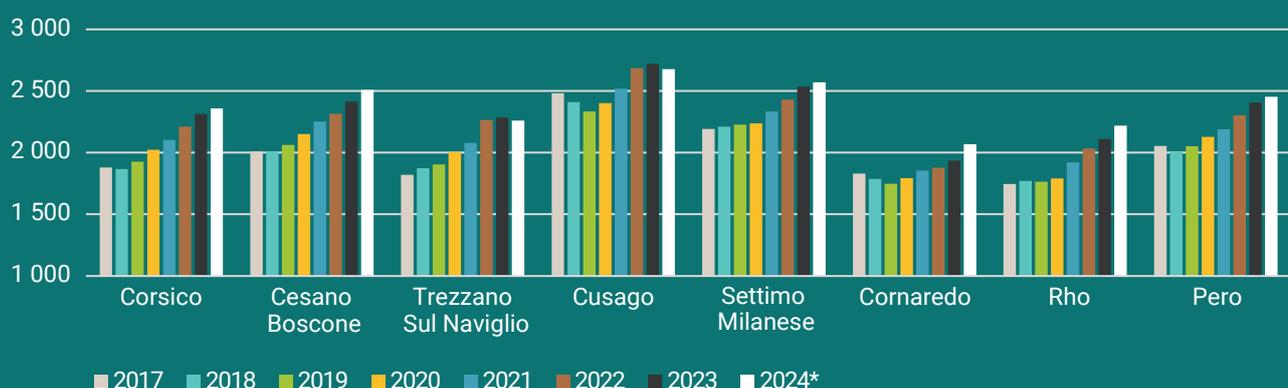


## PREZZI

La Zona Ovest si caratterizza per essere il quadrante mediamente più conveniente per chi fosse alla ricerca di una casa; il prezzo medio è infatti di 2.389€/m<sup>2</sup>. Questa convenienza è comune a tutto il territorio, essendo questa la zona più omogenea in termini di prezzo.

In relazione al contesto in cui sono inseriti, Cusago è il comune meno economico, con un prezzo di circa 288€/m<sup>2</sup> in più della media. In ordine decrescente, sopra la media si collocano anche Settimo Milanese, Cesano Boscone e Pero. Il comune con prezzi più compatti è invece Cornaredo, dove si risparmiano circa 321€/m<sup>2</sup>, seguito da Rho, Trezzano sul Naviglio e Corsico.

## VARIAZIONE DEI PREZZI MEDI (€/m<sup>2</sup>)



\*Dati all'08/2024

Fonte: Elaborazione BNPP RE dai principali canali verticali di ricerca

# 04

## OFFERTA DI *nuove costruzioni*

**Non è possibile considerare Milano come una città isolata poiché si presenta come un ampio territorio metropolitano. Questo è il principale argomento su cui si concentrano le riflessioni sullo sviluppo urbano e sull'edilizia per chi si occupa del settore immobiliare nella città meneghina.**

Spostarsi nell'hinterland non è una scelta dettata solo da motivazioni economiche, ma anche dalla ricerca di una qualità della vita diversa. Questo contesto offre un ambiente più sereno e tranquillo, offre più spazi verdi e naturali rendendolo particolarmente adatto alle famiglie. Con la presenza di parchi, piste ciclabili e aree per il tempo libero, si favorisce uno stile di vita attivo e salutare, in sintonia con l'aumento della consapevolezza verso il benessere psicofisico.

### **METODOLOGIA E FONTI**

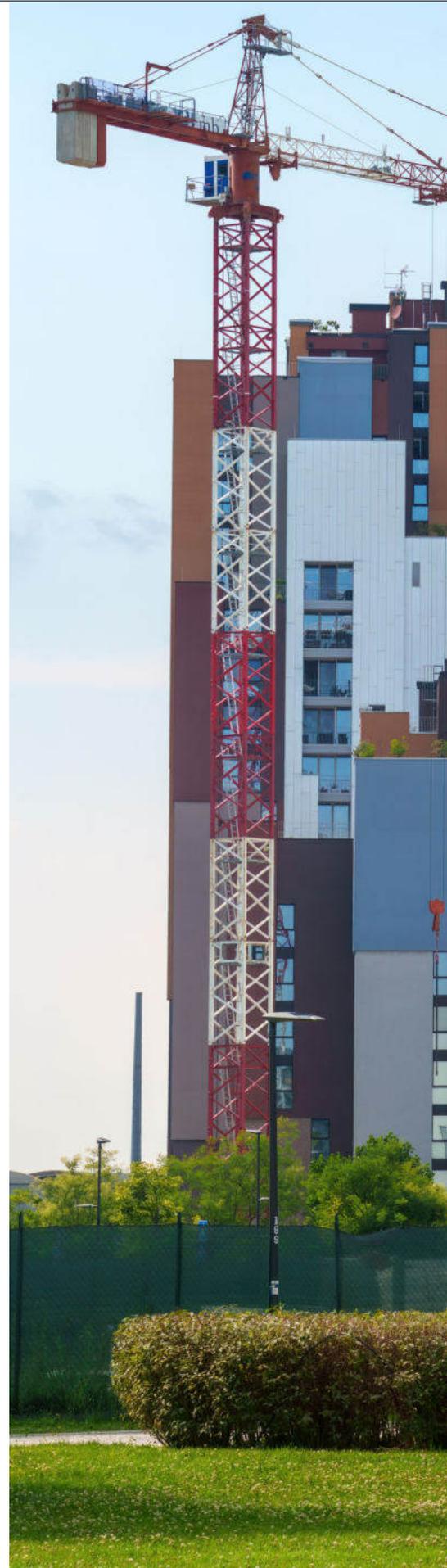
Sono stati analizzati i dati provenienti da 112 sviluppi residenziali in commercializzazione per i quali al momento dell'indagine (maggio 2024) erano disponibili informazioni che hanno permesso uno studio. Si può considerare un numero maggiore di nuove costruzioni presenti sul territorio, rispetto a quelle qui esaminate. Ai fini dell'analisi sono state mappate nuove iniziative residenziali in commercializzazione al momento della ricerca con presidio sui principali canali di ricerca verticali appartenenti alla prima Corona dell'hinterland di Milano.

Tali canali costituiscono le fonti dei dati elaborati da BNPP RE in questa sezione.

Nei casi in cui le informazioni non fossero state verificabili è stata considerata una stima dei dati rilevanti.

La presente analisi considera i nuovi progetti di costruzione; oltre agli sviluppi, include anche la riqualificazione di interi edifici, mentre esclude iniziative di dimensioni ridotte e i piccoli frazionamenti.

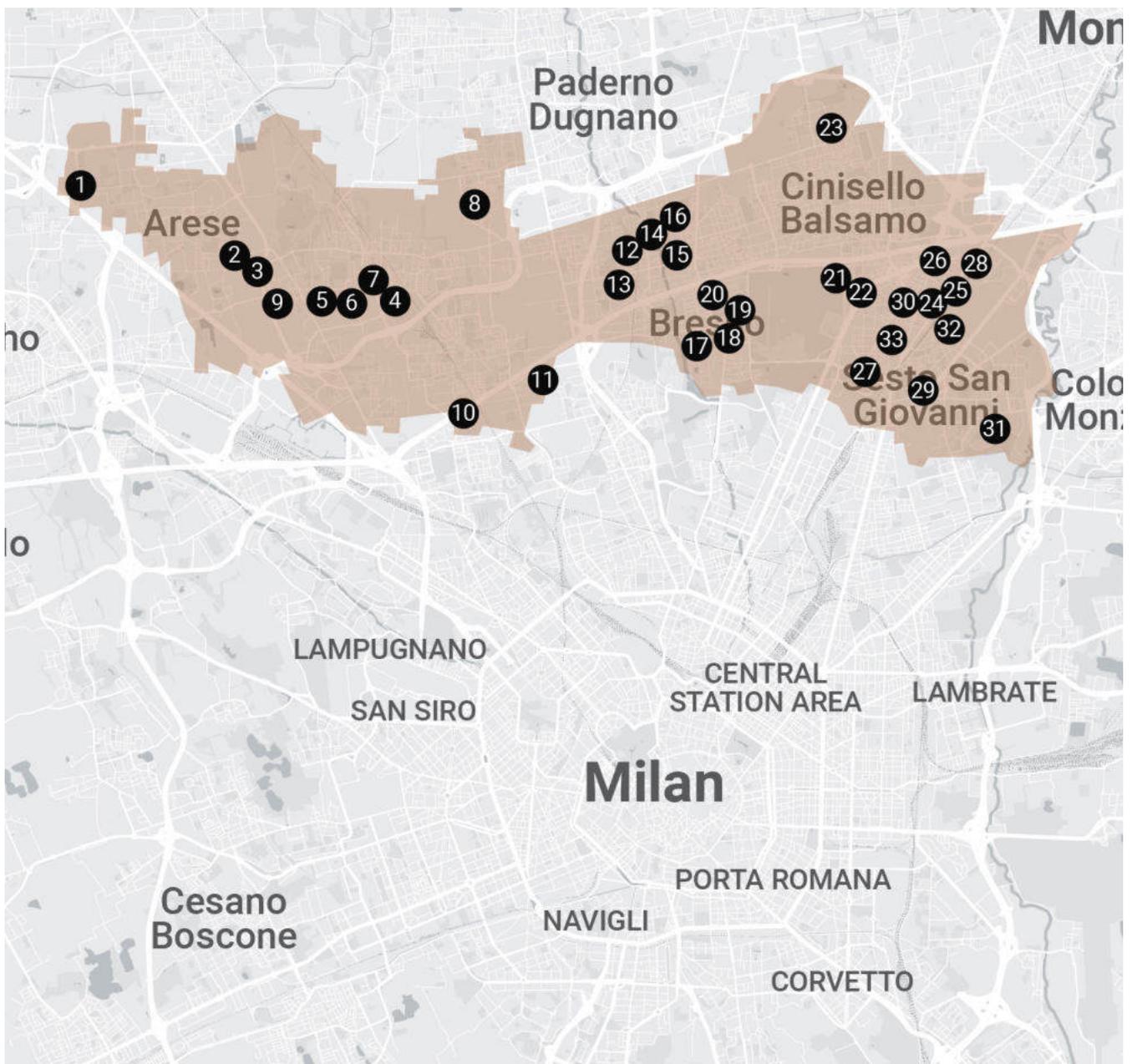
La suddivisione della Corona in quattro quadranti permette di raggruppare anche i progetti esaminati in quattro gruppi come di seguito.





## Zona Nord (1)

33 SVILUPPI

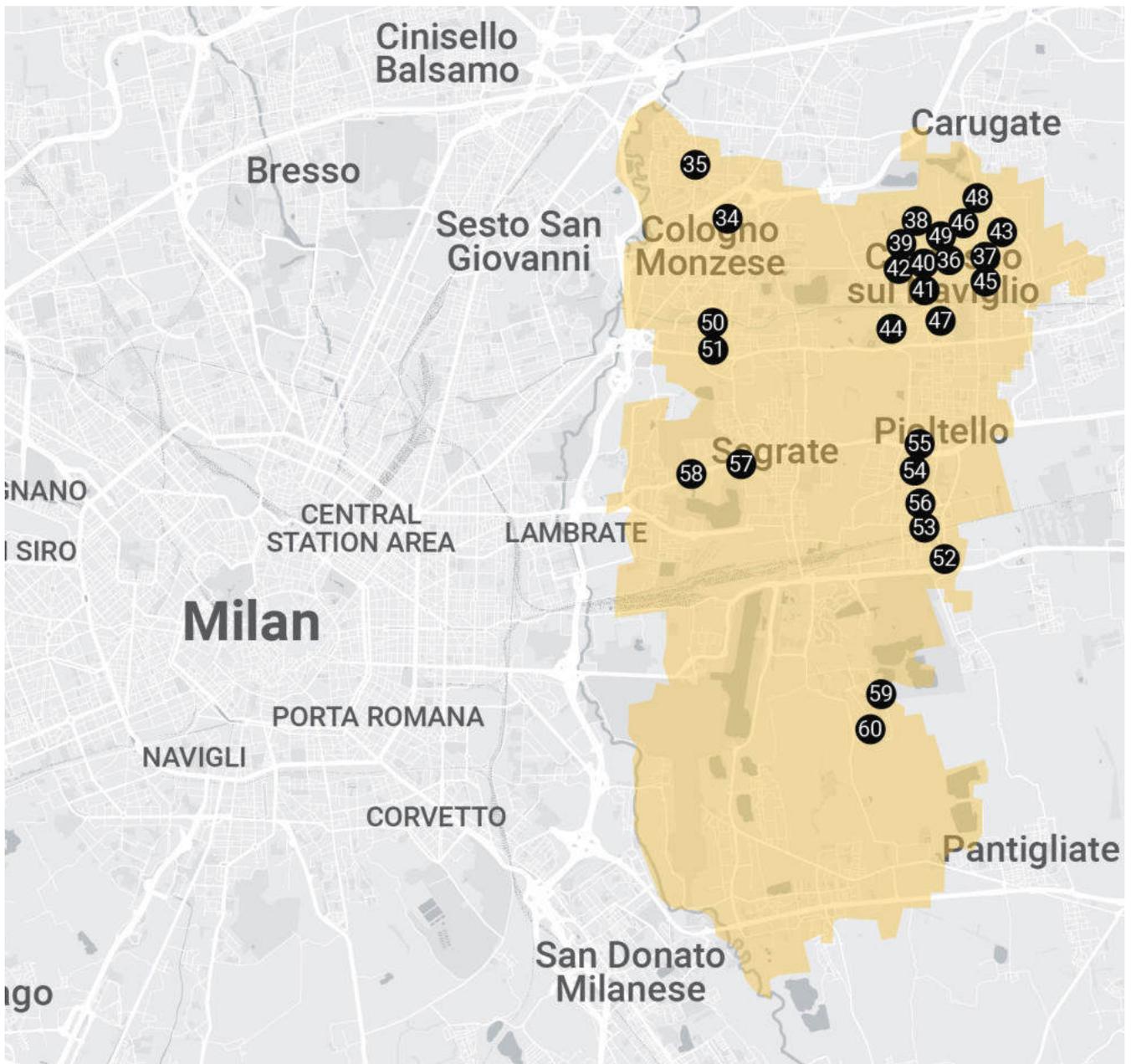




#	INDIRIZZO	COMUNE	N. PIANI	N. UNITÀ	CONSEGNA DICHIARATA
1	Viale Alfa Romeo / Via per Passirana	Arese	3	8	Pronta consegna
2	Via Vismara	Arese	2	12	Pronta consegna
3	Via Vismara, 74	Arese	3	-	Pronta consegna
4	Via Leonardo Da Vinci	Bollate	4	12	H2 2024
5	Via Madonnina	Bollate	7	57	H2 2025
6	Via Bixio snc	Bollate	6	90	H2 2024
7	Piazza Solferino	Bollate	3	16	Pronta consegna
8	Via Po, 69	Bollate	3	9	H2 2024
9	Via Ferraris snc	Bollate	3	26	H2 2025
10	Via Lessona	Novate Milanese	5	85	H2 2025
11	Via Puccini, 11	Cormano	4	18	H1 2025
12	Via Volta	Cormano	5	20	H2 2025
13	Via Roma, 13	Cormano	2	5	H2 2024
14	Via Isonzo, 1	Cusano Milanino	5	26	H2 2025
15	Via Pieroni, 8	Cusano Milanino	4	9	H1 2026
16	Via Isonzo, 18	Cusano Milanino	6	18	H2 2024
17	Via Manzoni, 32	Bresso	5	14	Pronta consegna
18	Via del Molino, 14	Bresso	6	10	H1 2025
19	Via Brioschi, 13	Bresso	4	8	H2 2024
20	Via Don Pozzi, 4	Bresso	10	48	H2 2024
21	Via Gorki, 75	Cinisello Balsamo	5	9	Pronta consegna
22	Via Gozzano, 16	Cinisello Balsamo	7	4	Pronta consegna
23	Via Cilea	Cinisello Balsamo	3	11	H1 2025
24	Via Boccaccio, 145	Sesto San Giovanni	5	12	H2 2025
25	Via Boccaccio, 164	Sesto San Giovanni	5	28	H1 2025
26	Via Fratelli Casiraghi, 508	Sesto San Giovanni	8	61	H2 2025
27	Via Marconi, 248	Sesto San Giovanni	7 e 4	34	H2 2025
28	Viale Gramsci, 696	Sesto San Giovanni	3	5	Pronta consegna
29	Via Torino, 37	Sesto San Giovanni	4	8	Pronta consegna
30	Via Vittorio Alfieri, 20	Sesto San Giovanni	5	8	H2 2025
31	Via Marie Curie	Sesto San Giovanni	7	28	Pronta consegna
32	Via Mazzini, 10 / Via Falck	Sesto San Giovanni	6	15	Pronta consegna
33	Piazza Oldrini / Via Nazario Sauro, 38	Sesto San Giovanni	11	107	H2 2024

## Zona Est (2)

27 SVILUPPI





#	INDIRIZZO	COMUNE	N. PIANI	N. UNITÀ	CONSEGNA DICHIARATA
34	Corso Roma, 85	Cologno Monzese	da 5 a 12	151	H2 2026
35	Viale Lombardia	Cologno Monzese	4	87	H1 2026
36	Via Adua, 15	Cernusco sul Naviglio	3	5	H1 2025
37	Via Ippolito Nievo, 3	Cernusco sul Naviglio	2	6	H2 2025
38	Via Pertini, 1	Cernusco sul Naviglio	3	6	H1 2025
39	Via De Amicis, 44	Cernusco sul Naviglio	2	6	H2 2024
40	Via Cattaneo, 6	Cernusco sul Naviglio	3	4	H2 2025
41	Via Cristoforo Colombo, 4	Cernusco sul Naviglio	3	5	H2 2024
42	Via Buonarroti, 4	Cernusco sul Naviglio	3	10	Pronta consegna
43	Via Mameli, 4	Cernusco sul Naviglio	3	6	H2 2025
44	Via Goldoni, 6	Cernusco sul Naviglio	4	24	H2 2025
45	Via Molinetto, 9	Cernusco sul Naviglio	5	40	H2 2026
46	Via Cadore, 18	Cernusco sul Naviglio	3	9	H2 2025
47	Via Filzi, 4	Cernusco sul Naviglio	2	6	H1 2025
48	Via Pasubio, 8	Cernusco sul Naviglio	3	46	H2 2024
49	Via Adua, 30	Cernusco sul Naviglio	2	6	H2 2024
50	Via Leonardo Da Vinci	Vimodrone	2	7	H1 2025
51	Via 1° Maggio, 5	Vimodrone	4	9	H1 2025
52	Via Fabrizio de Andrè, 2	Pioltello	3	14	Pronta consegna
53	Via Brasile, 19	Pioltello	3	32	H1 2026
54	Via Trattati di Roma	Pioltello	3	23	Pronta consegna
55	Via D'Annunzio, 6	Pioltello	2	13	H2 2025
56	Piazza Margherita Hack, 2	Pioltello	8	-	Pronta consegna
57	Via San Rocco, 8	Segrate	10	322	H1 2025
58	Via Cassanese	Segrate	8	60	H1 2026
59	Via Umbria, 4	Peschiera Borromeo	4	-	Pronta consegna
60	Via Caduti di Nassiriya	Peschiera Borromeo	3	20	H1 2026

## Zona Sud (3)

20 SVILUPPI

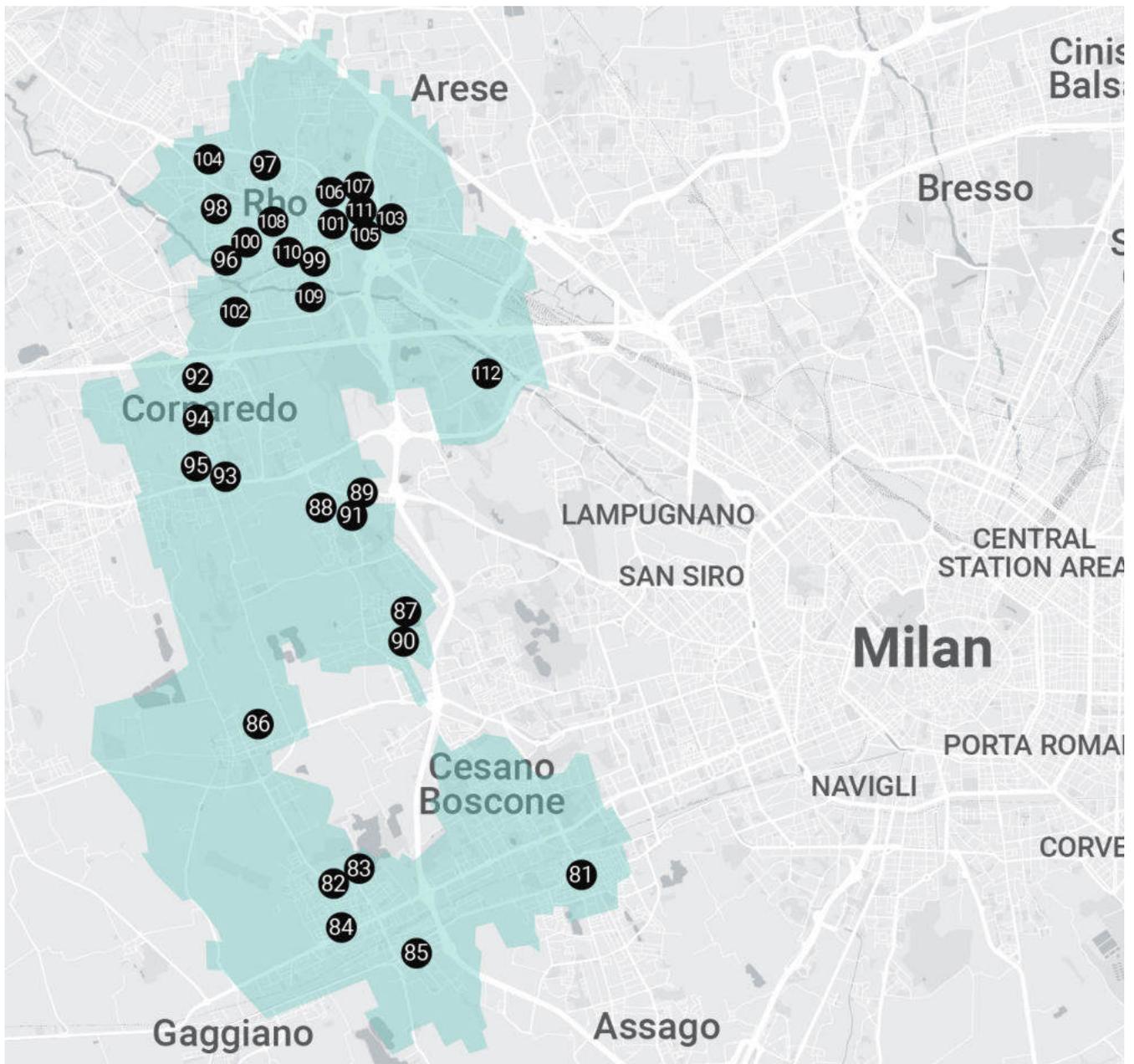




#	INDIRIZZO	COMUNE	N. PIANI	N. UNITÀ	CONSEGNA DICHIARATA
61	Via Fabiani	San Donato Milanese	6	103	H2 2025
62	Via Ravenna, 3	San Donato Milanese	12	113	H1 2026
63	Via Don Luigi Calabresi, 1	San Donato Milanese	2	81	Pronta consegna
64	Via Unica Sorigherio, 9	San Donato Milanese	3	6	H1 2026
65	Via Don Milani, 35	San Donato Milanese	4	20	H2 2026
66	Via Oriana Fallaci	San Giuliano Milanese	2	10	H2 2025
67	Via Gogol	San Giuliano Milanese	3 e 4	45	H2 2028
68	Via dei Mille	San Giuliano Milanese	6	60	H2 2028
69	Via Giacchino Rossi, 4	San Giuliano Milanese	6	28	H2 2025
70	Via Ruffini, 50	San Giuliano Milanese	7	28	H2 2024
71	Via Don Sturzo	Opera	5	6	H1 2025
72	Piazza Marco Polo	Basiglio	8?	112	H2 2024
73	Via Arno, 39	Rozzano	5	65	H2 2024
74	Via Valleambrosia, 21	Rozzano	5	50	Pronta consegna
75	Via delle Rogge	Rozzano	6	72	Pronta consegna
76	Via Bazzana Inferiore, 4	Assago	4	40	Pronta consegna
77	Piazza Libertà, 5	Buccinasco	5	100	H2 2026
78	Via Dante Alighieri, 2	Buccinasco	4	12	H2 2025
79	Via Palermo	Buccinasco	6	50	H2 2026
80	Via della Resistenza	Buccinasco	5	28	H2 2025

## Zona Ovest (4)

32 SVILUPPI



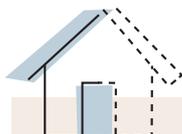


#	INDIRIZZO	COMUNE	N. PIANI	N. UNITÀ	CONSEGNA DICHIARATA
81	Via Camillo Benso Conte di Cavour	Corsico	2	4	Pronta consegna
82	Via Morona, 28	Trezzano sul Naviglio	3	26	Pronta consegna
83	Via Pellico, 22	Trezzano sul Naviglio	2	6	H2 2025
84	Via Buonarroti, 9	Trezzano sul Naviglio	4	6	H2 2024
85	Via Marchesina, 8	Trezzano sul Naviglio	8	47	H2 2025
86	Via Bergamo	Cusago	3	270	H1 2026
87	Via Galvani, 13	Settimo Milanese	4	20	H1 2025
88	Via della Libertà	Settimo Milanese	5 e 10	144	H2 2024
89	Via Ugo Foscolo	Settimo Milanese	4	7	H1 2026
90	Via Calatafimi, 7	Settimo Milanese	3	6	H2 2025
91	Via Manzoni, 30	Settimo Milanese	3	11	H2 2024
92	Via Vanzago	Cornaredo	3	38	H2 2025
93	Via Garibaldi, 219	Cornaredo	4	47	H2 2025
94	Via Dante / Via Roma	Cornaredo	3	8	H1 2025
95	Via Grazia Deledda	Cornaredo	6	23	H1 2026
96	Via Pregnana, 63	Rho	4	13	H2 2024
97	Via Lainate, 70	Rho	4	15	H1 2025
98	Via San Carlo Borromeo, 135	Rho	3	15	H1 2026
99	Via Ghisolfa, 10	Rho	3	6	H2 2025
100	Via Pregnana, 47	Rho	2	3	H2 2025
101	Via Quasimodo	Rho	3	4	H2 2024
102	Via Verbania	Rho	4	15	H2 2025
103	Via Pace, 130	Rho	2	4	H2 2024
104	Via Aldo Moro, 7	Rho	4	44	H2 2024
105	Via Pellegrini	Rho	6	52	H1 2026
106	Via Terrazzano, 41	Rho	2	3	H2 2024
107	Via dei Ronchi, 4	Rho	2	4	H1 2025
108	Via Crocefisso, 9	Rho	4	3	-
109	Via Olona, 15	Rho	3	12	H2 2024
110	Via Puccini, 14	Rho	7	6	-
111	Via Mazzo, 51	Rho	5	16	H2 2024
112	Via Buozzi, 2	Pero	3	9	H2 2025

# KEY Features



NUMERO DI  
UNITÀ ABITATIVE



PIANI  
DELL'EDIFICIO



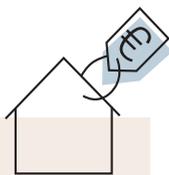
PRESENZA DI  
BALCONI, GIARDINI  
O BOX



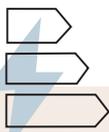
LA DATA DI CONSEGNA  
DELLO SVILUPPO



PRESENZA DI  
AMENITIES

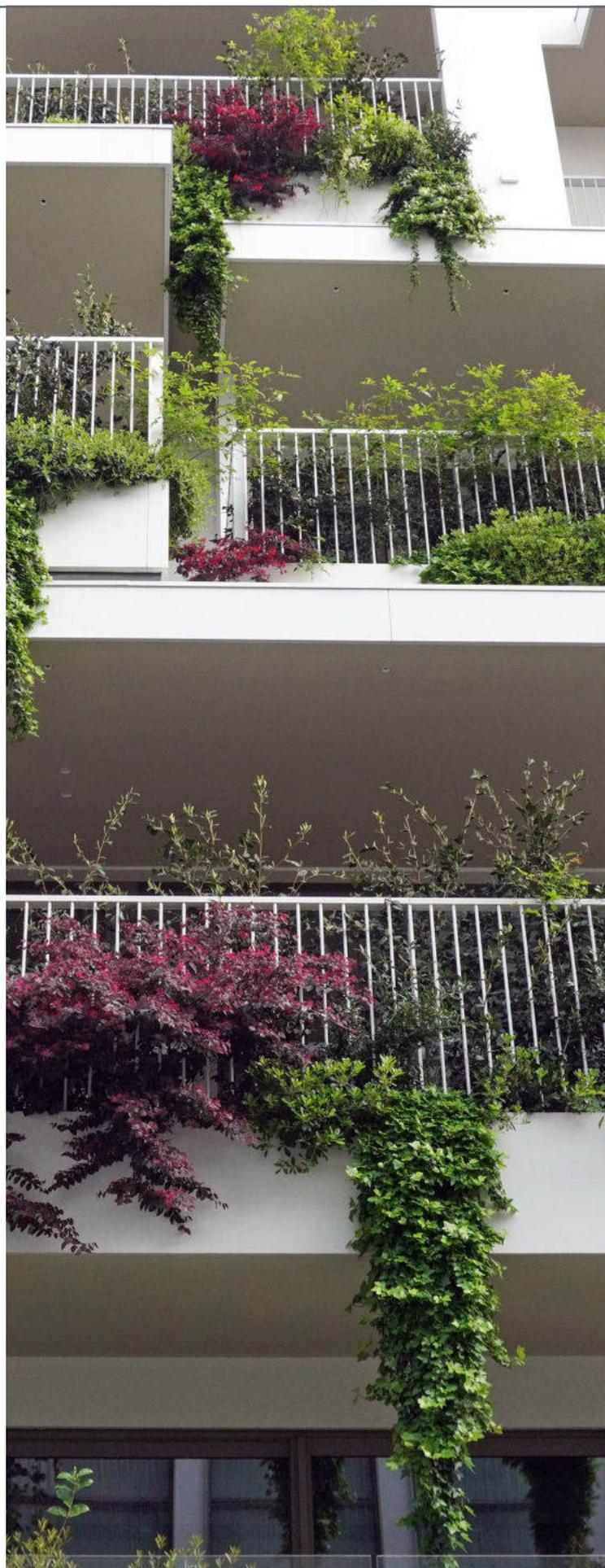


ASKING PRICE  
€/MQ MEDIO/MIN/MAX



PRESTAZIONE  
ENERGETICA

Per la mappatura delle iniziative sono state tenute in considerazione le Key Features specifiche di ciascun edificio residenziale.



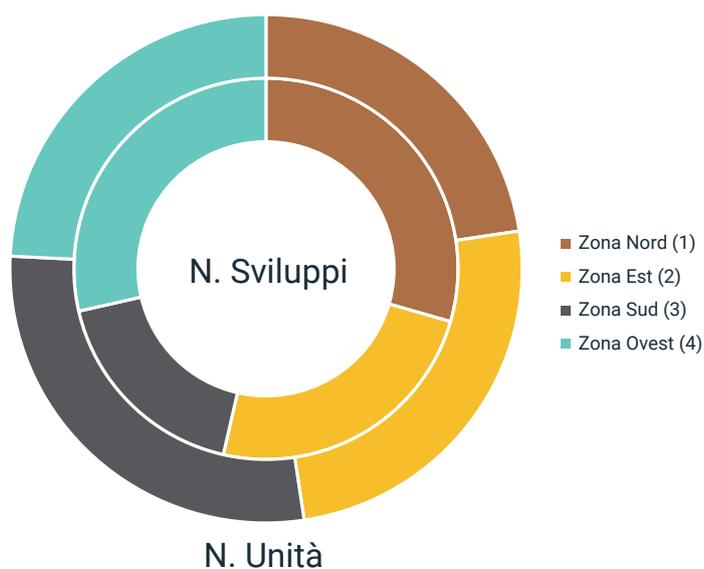
## NUMERO DI UNITÀ ABITATIVE

I dati analizzati indicano che, tra i 112 sviluppi considerati, il numero totale di unità immesse nel mercato è di quasi 3.700, con un picco nella Zona Sud, unica a superare le 1.000 unità.

## INQUADRAMENTO GENERALE DELLA CORONA MILANESE

#	ZONA	N. SVILUPPI	N. UNITÀ	PREZZO MEDIO
1	NORD	33	830	3 575
2	EST	27	917	3 721
3	SUD	20	1 034	3 317
4	OVEST	32	888	3 090

## DISTRIBUZIONE PROGETTI PER QUADRANTE

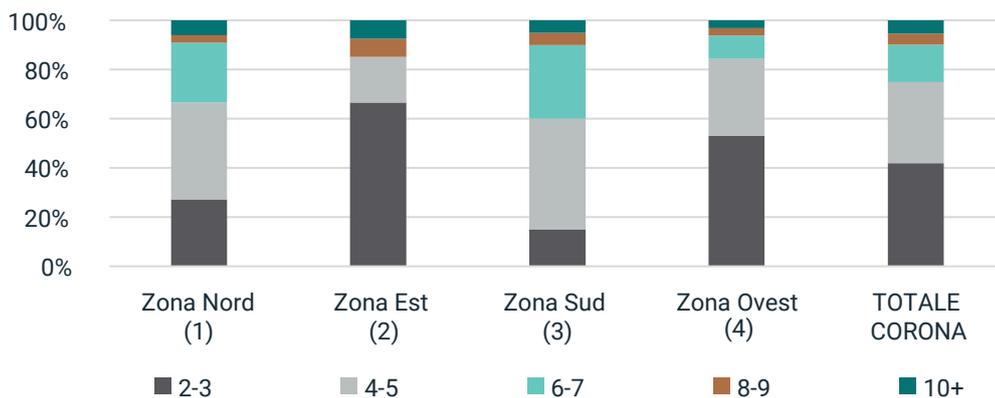


## PIANI DELL'EDIFICIO

Dall'analisi emerge che la maggior parte delle nuove costruzioni nella Corona milanese si alza solo di 2-3 piani (42%) e di 4-5 piani (33%), mentre solamente uno sviluppo su quattro supera i cinque piani. Questa caratteristica è tipica dell'hinterland, nel comune di Milano, invece, la percentuale di edifici con 6 o più piani è nettamente maggiore.

Nella Zona Est ed Ovest gli sviluppi di altezze contenute sono numerosi, raggiungendo un peso che sfiora l'85% dell'offerta totale. Da evidenziare inoltre che gli sviluppi più bassi si distribuiscono in modo diversificato nei quadranti, ad esempio la zona Est ha la maggior parte degli sviluppi fino a 3 piani, mentre gli edifici più alti si presentano con numero ridotto in tutte le zone.

## SVILUPPI PER N. DI PIANI NEI QUADRANTI

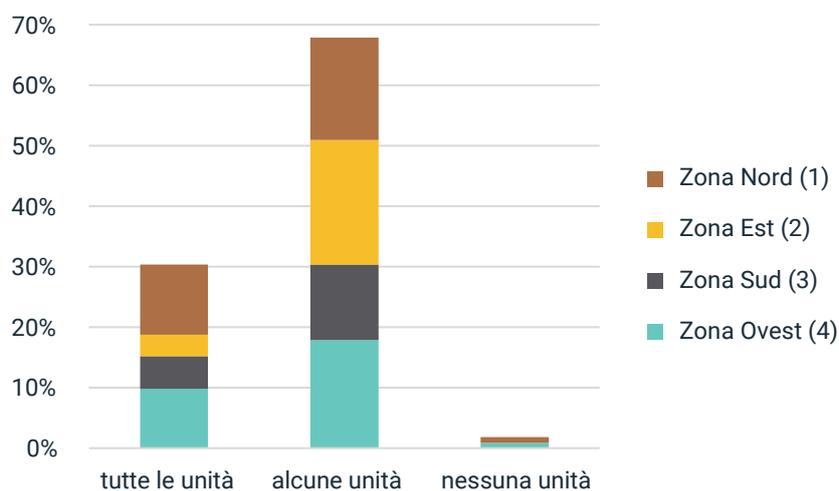




## PRESENZA DI BALCONI / TERRAZZI, GIARDINI O BOX

Negli sviluppi residenziali oggetto di indagine, si evidenzia come la maggior parte delle nuove costruzioni offra appartamenti con spazi esterni annessi: addirittura, nel 98% dell'offerta analizzata è presente almeno un'unità con balcone o terrazzo, mentre nel 30% dei casi questi spazi sono presenti in tutte le unità.

### PRESENZA DI BALCONI E/O TERRAZZI

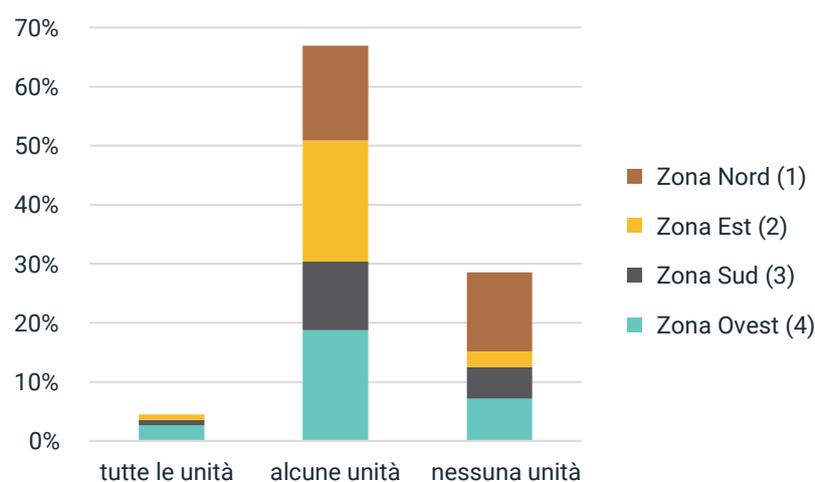






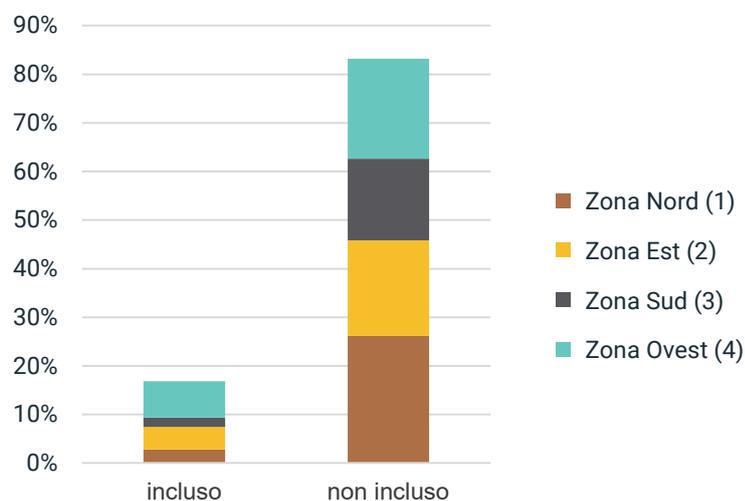
Inoltre, si osserva che il 71% degli sviluppi mappati ha almeno un'unità abitativa che presenti un giardino (il 4% dispone di un giardino per ogni unità all'interno dello sviluppo residenziale, il 67% offre un giardino per alcuni appartamenti).

### PRESENZA DI GIARDINI



La minore densità dell'hinterland si riflette anche in una maggiore disponibilità di parcheggi, infatti, la presenza di un box o posto auto incluso nel prezzo è un elemento meno ricercato, seppur sempre molto apprezzato. Solamente il 17% dei nuovi sviluppi integra nel prezzo dell'abitazione anche quello dell'autorimessa.

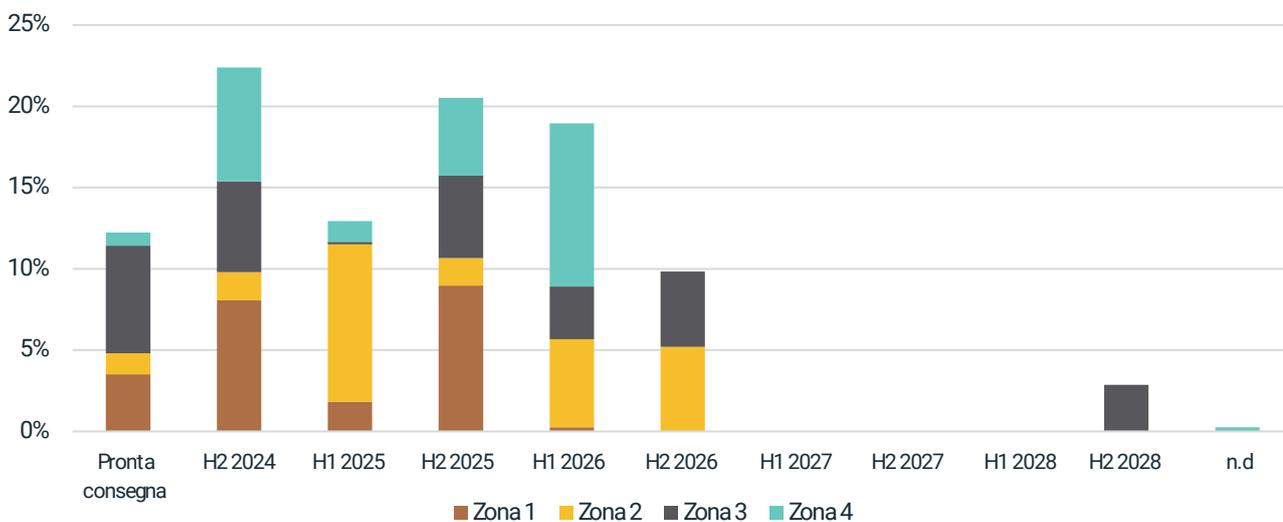
### PRESENZA BOX/P. AUTO INCLUSI NEL PREZZO



## DATA DI CONSEGNA

Dei 112 sviluppi residenziali considerati, la quasi totalità è in consegna nei prossimi 18 mesi (87%) e, tranne uno sviluppo nella Zona Sud, tutti sono in consegna entro fine 2026. In particolare, nel 2025 le zone Nord ed Est saranno i territori maggiormente coinvolti in termini di nuove consegne, mentre ad Ovest la pipeline di nuova costruzione ha una distanza temporale maggiore.

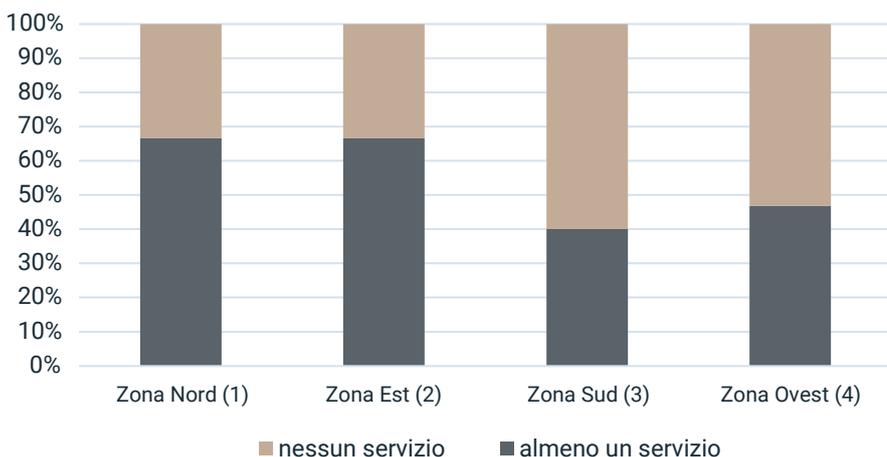
### SVILUPPI RESIDENZIALI PER DATA DI CONSEGNA DICHIARATA



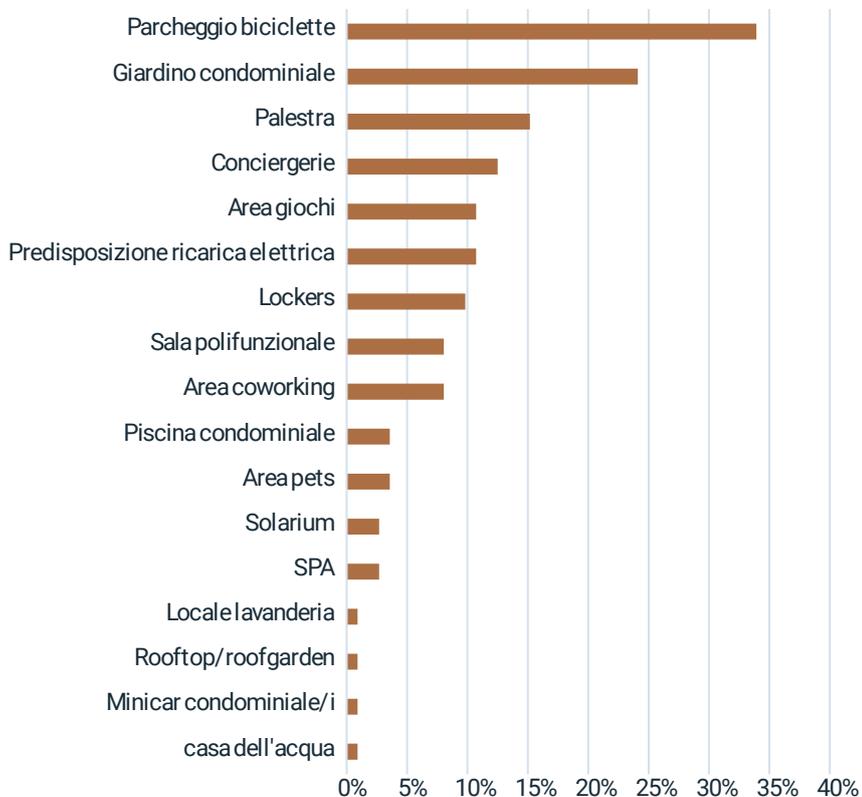
## PRESENZA DI AMENITIES

Osservando i nuovi sviluppi residenziali possiamo notare come i quadranti Nord ed Est offrano nel 67% dei casi, almeno un servizio condominiale. Per gli altri quadranti invece la presenza è inferiore, sebbene abbiano comunque un peso assolutamente rilevante.

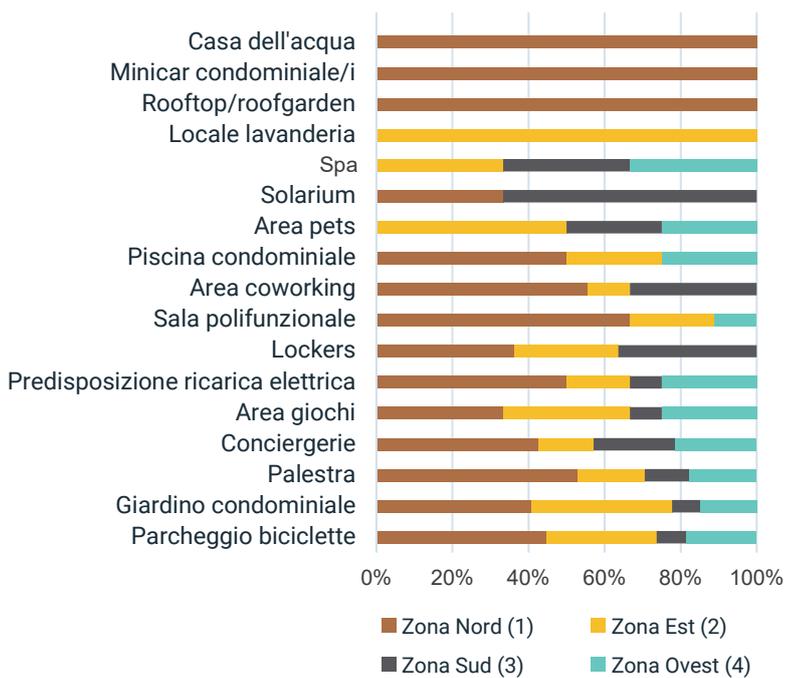
### SVILUPPI CON PRESENZA DI SERVIZI



## OFFERTA DI SERVIZI



## VARIETÀ DI SERVIZI OFFERTI PER QUADRANTE



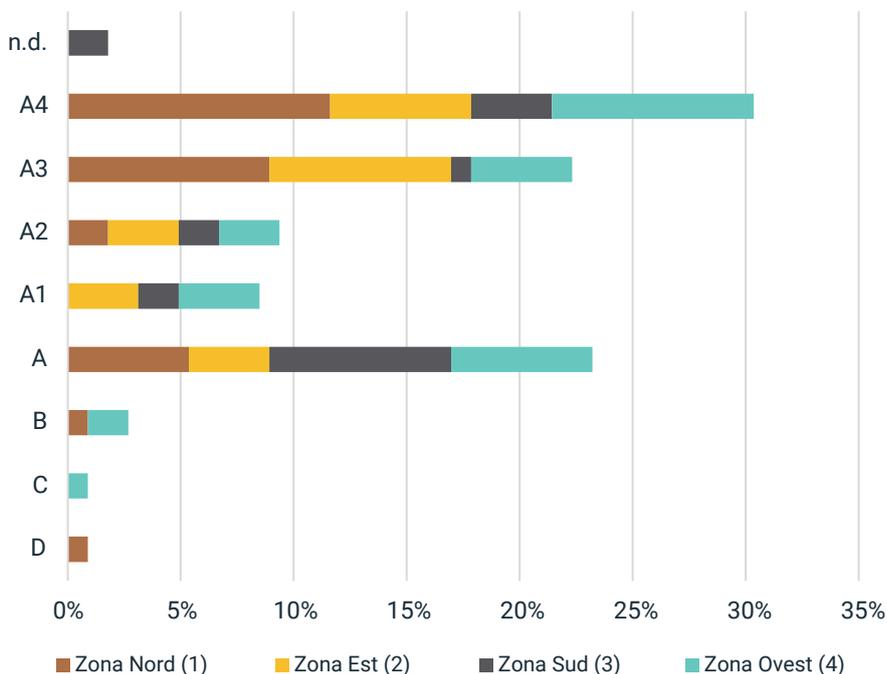


## PRESTAZIONE ENERGETICA

Oltre a fornire sempre più servizi accessori all'abitazione, una chiara direzione verso cui sta andando il mercato residenziale è il rispetto dell'ambiente, in ottemperanza anche delle normative europee. Analizzando l'offerta in questione, le nuove costruzioni sono sempre più in linea con i più alti livelli di efficientamento energetico.

Si può notare inoltre che il livello prestazionale più alto (A4) è il più registrato (nel 30% delle nuove costruzioni); non solo si punta ad avere un livello di prestazione energetica medio-alto, ma anzi l'A4 è il più presente. Ciò dimostra come il nuovo mercato residenziale punti fortemente alle tematiche green ed alla sostenibilità energetica.

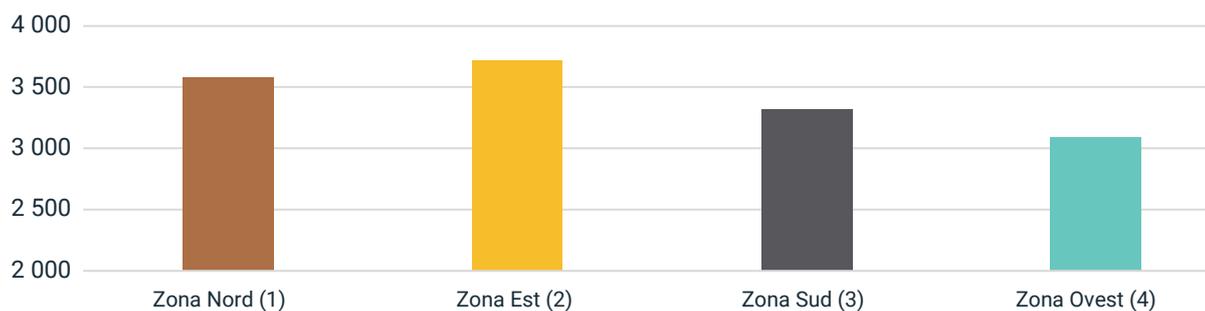
## DISTRIBUZIONE SVILUPPI PER CLASSE ENERGETICA PREVISTA



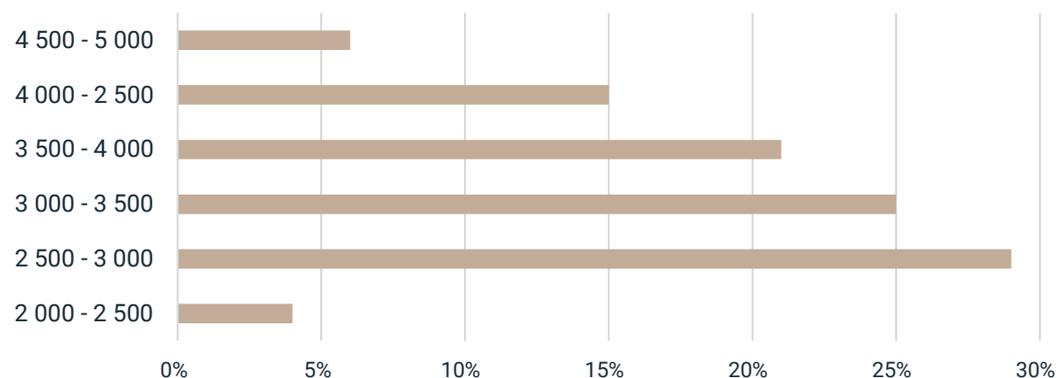
## ASKING PRICE €/MQ MEDIO

Il prezzo medio degli sviluppi per ogni quadrante parte da 3.100 €/m<sup>2</sup> (Zona Ovest) fino ad un massimo di 3.700 €/m<sup>2</sup> nel quadrante Est ).

## PREZZO RICHIESTO MEDIO (€/m<sup>2</sup>)



## N. DI SVILUPPI PER FASCE DI PREZZO RICHIESTO MEDIO (€/m<sup>2</sup>)





## ZONA NORD (1)

# KEY Features

La delivery prevista per le iniziative nel quadrante è per quasi il 60% indicata entro la fine del 2024, solo il 3% oltre la fine del 2025.



**Sesto San Giovanni** traina il quadrante sia in termini di numero di iniziative sia di unità inserite nel mercato, presentando inoltre un prezzo €/m<sup>2</sup> tra i più alti, seguito da **Bollate**, dove si concentrano sviluppi di dimensioni medio-grandi e i prezzi di richiesta sono i più vantaggiosi all'interno del quadrante.



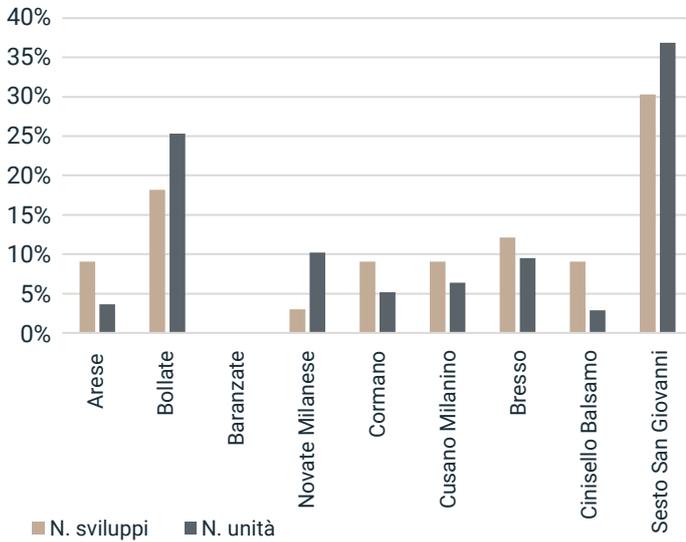
Scarseggia invece l'offerta a **Cinisello Balsamo**, secondo comune per numero di abitanti e per prezzo più vantaggioso. Baranzate, invece, senza nuovi sviluppi in offerta al momento dell'indagine si colloca in ultima posizione.



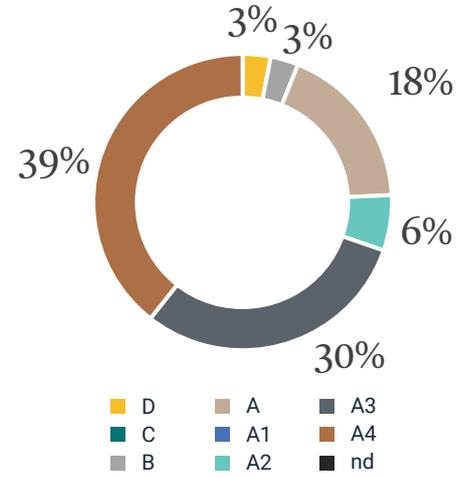
**Novate** presenta più di 80 unità all'interno di un unico sviluppo (a 3.700 €/m<sup>2</sup>); contrariamente **Bresso, Cormano, Arese** e **Cusano Milanino** hanno sviluppi di dimensioni più variegata. I primi 3 comuni hanno prezzi medi sui 3.500 €/m<sup>2</sup>, mentre **Cusano Milanino** presenta prezzi più alti; tuttavia in questo caso i dati sono indicativi poiché non è stato possibile reperire info dettagliate sui valori richiesti.



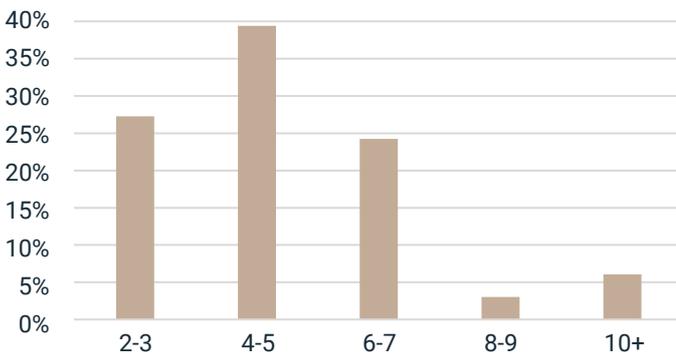
### N. DI SVILUPPI E N. DI UNITÀ PER COMUNE



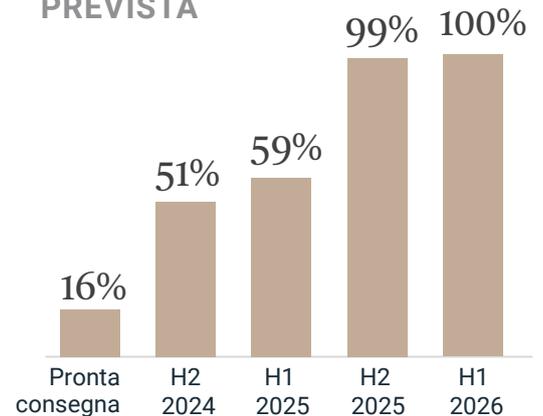
### CLASSE ENERGETICA PREVISTA



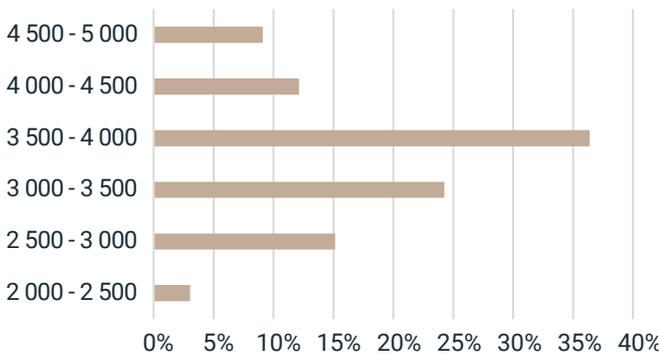
### N. DI PIANI DEGLI EDIFICI



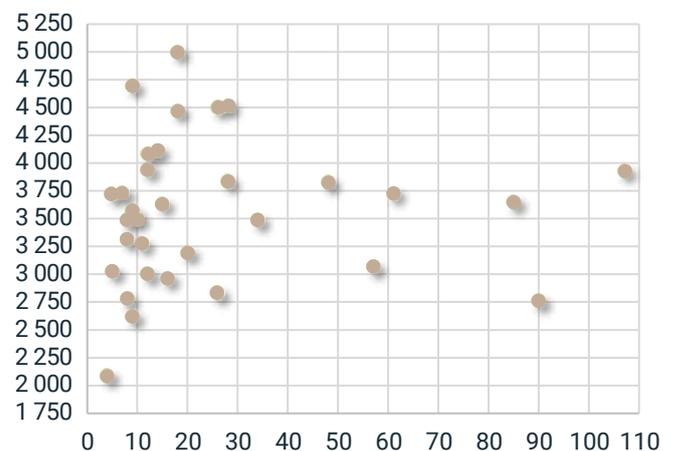
### DATA DI CONSEGNA PREVISTA



### N. SVILUPPI PER FASCE DI PREZZO RICHIESTO (€/m²)



### PREZZO RICHIESTO PER N. DI UNITÀ DEGLI SVILUPPI (€/m²)



## ZONA EST (2)

KEY  
Features

Partendo da **Cologno Monzese**, centro più popoloso e popolato del quadrante, vi si trovano due iniziative a prezzi intorno ai 3.200 €/m<sup>2</sup> in consegna nel 2026; esse da sole offrono 1/4 delle unità totali.



**Cernusco sul Naviglio** invece comprende metà delle iniziative in offerta nel quadrante (14), ma 11 non superano le 10 unità e solo 2 superano le 39; i prezzi medi di richiesta partono da 3.500 €/m<sup>2</sup> e arrivano a 4.500 €/m<sup>2</sup>; si tratta di sviluppi con dimensioni ridotte rivolti ad un target più alto.



**Pioltello e Peschiera Borromeo** presentano i prezzi medi più bassi all'interno del quadrante (2.800-3.000 €/m<sup>2</sup> in media), con sviluppi di medie dimensioni (10-30 unità).

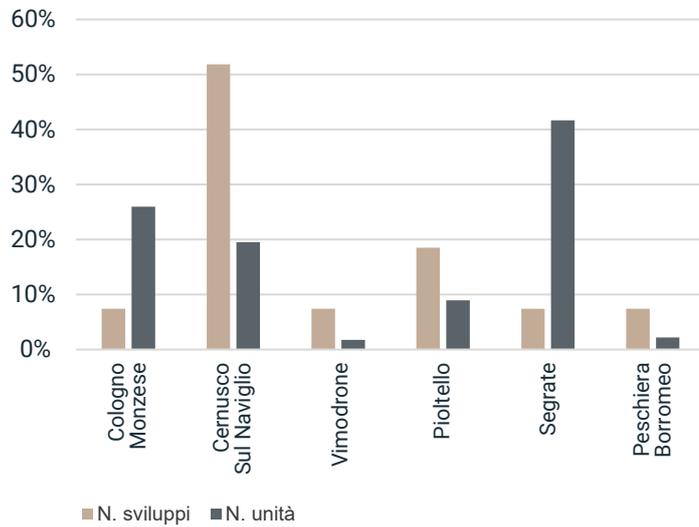


A **Vimodrone** troviamo due sviluppi di poche unità, i cui prezzi medi di richiesta variano nel range di 3.200 e 4.000 €/m<sup>2</sup>.

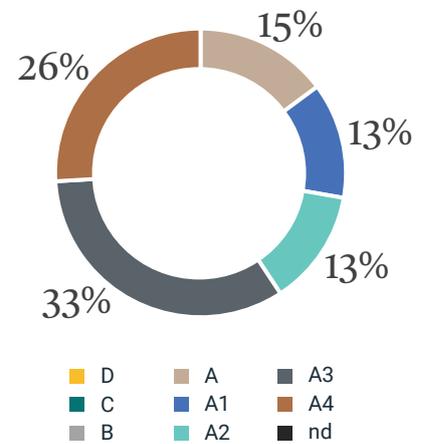


**Segrate**, trainata da due grossi progetti, è insieme a Cernusco sul Naviglio il comune con i prezzi di offerta più alti, con valori sui 4.000-4.100 €/m<sup>2</sup>.

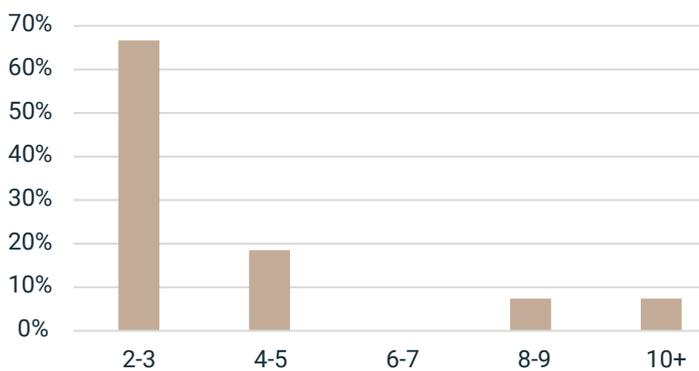
### N. DI SVILUPPI E DI UNITÀ PER COMUNE



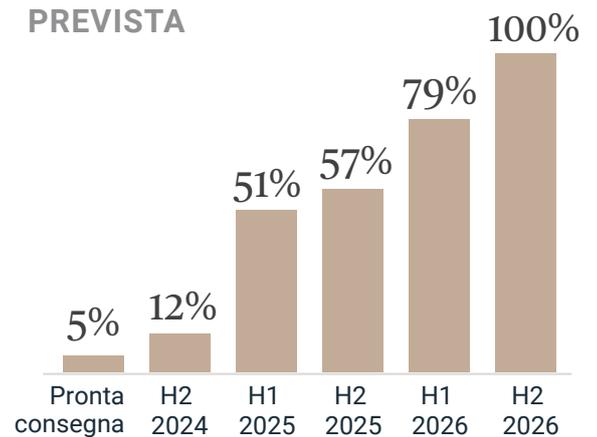
### CLASSE ENERGETICA PREVISTA



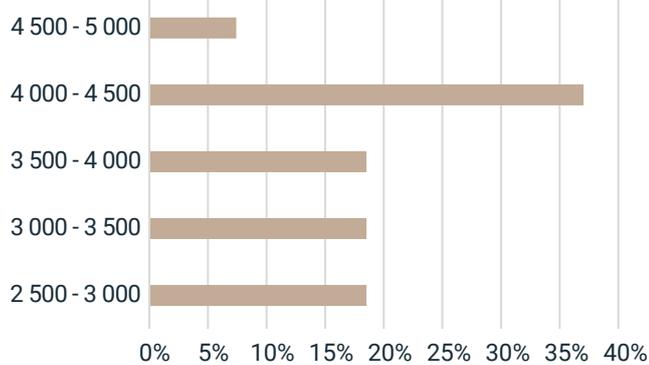
### N. DI PIANI DEGLI EDIFICI



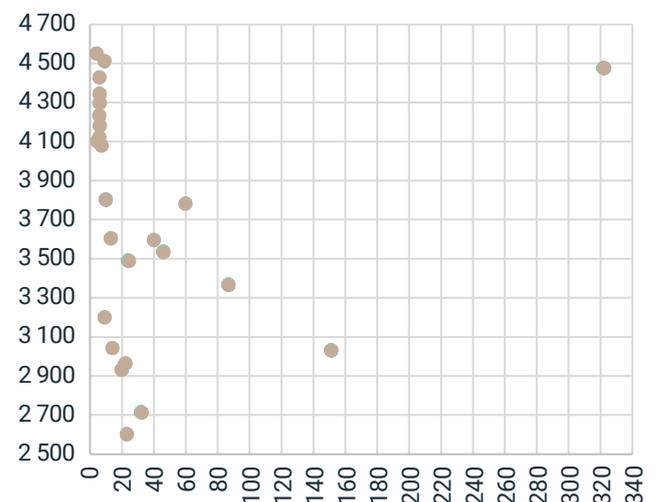
### DATA DI CONSEGNA PREVISTA



### N. SVILUPPI PER FASCE DI PREZZO RICHIESTO (€/m²)



### PREZZO RICHIESTO PER N. DI UNITÀ DEGLI SVILUPPI (€/m²)



## ZONA SUD (3)

KEY  
Features

**San Donato Milanese** e **San Giuliano Milanese** sono i comuni con più sviluppi; tuttavia, è possibile individuare una differenza tra i due: **San Donato Milanese**, doppiamente più popoloso e con un reddito medio superiore, presenta iniziative con un numero di unità importante e prezzi di richiesta medio-alti (i 3 sviluppi più grandi dai 3.700 €/m<sup>2</sup> ai 4.800 €/m<sup>2</sup>); **San Giuliano Milanese** è invece caratterizzato da prezzi più bassi (2.700/2.800 €/m<sup>2</sup>) e gli unici due sviluppi con almeno 40 unità sono in consegna nel 2028.



Ad **Opera** vi è un unico sviluppo con volumi ridotti, mentre a **Basiglio** un progetto traina con 112 unità (260 in totale) con un prezzo medio di 3.800 €/m<sup>2</sup>.



**Rozzano** presenta 3 sviluppi (50-70 unità) in consegna entro fine anno; due di essi hanno un prezzo medio di 2.900 €/m<sup>2</sup>, mentre il terzo sui 3.700 €/m<sup>2</sup>, con riferimento alle ultime unità disponibili.

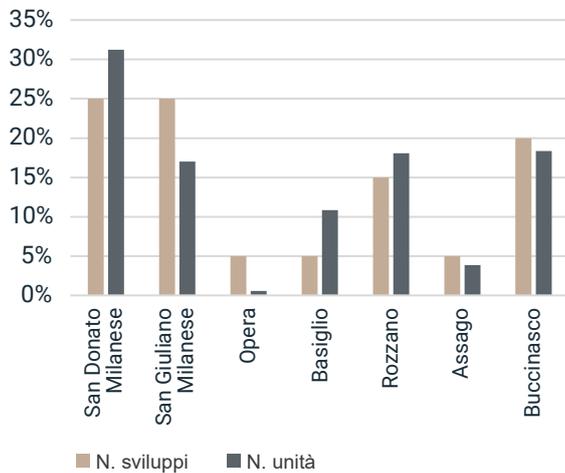


Ad **Assago** troviamo in pronta consegna l'ultimo lotto di uno sviluppo avviato 10 anni fa con prezzi medi sui 4.500 €/m<sup>2</sup>.

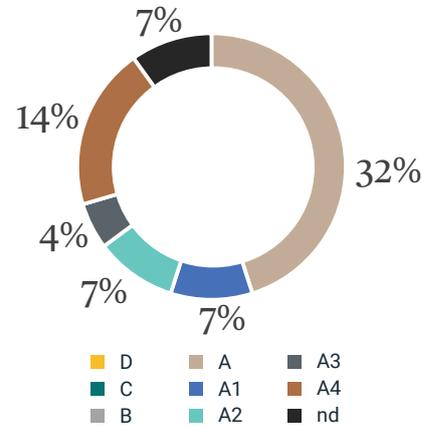


**Buccinasco** offre 4 sviluppi in consegna tra H2 2025 e H2 2026; l'unico sopra i 3.000 €/m<sup>2</sup> è il più piccolo con 12 unità, gli altri (da 30 a 100 unità) si attestano intorno ai 2.800-3.000 €/m<sup>2</sup>.

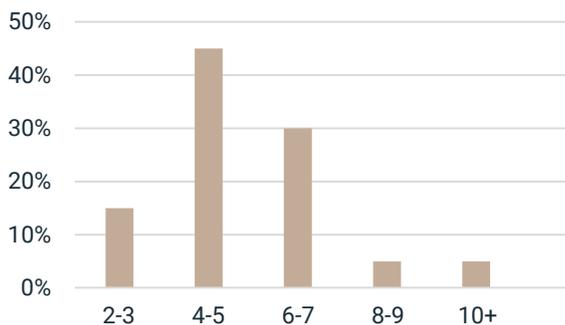
### N. DI SVILUPPI E DI UNITÀ PER COMUNE



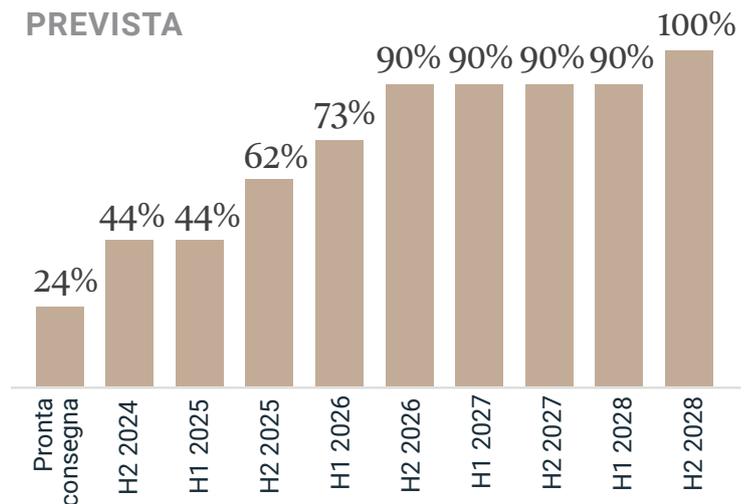
### CLASSE ENERGETICA PREVISTA



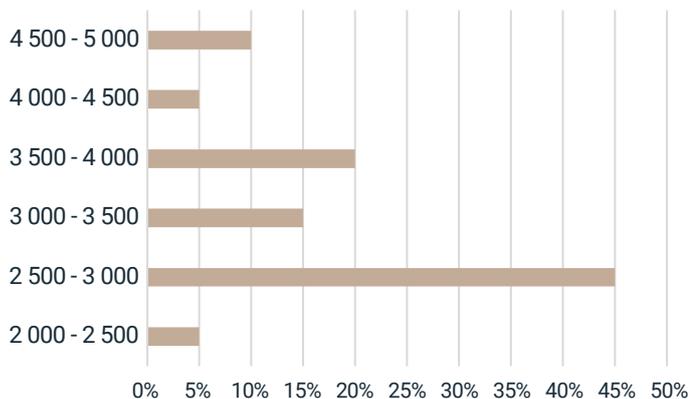
### N. DI PIANI DEGLI EDIFICI



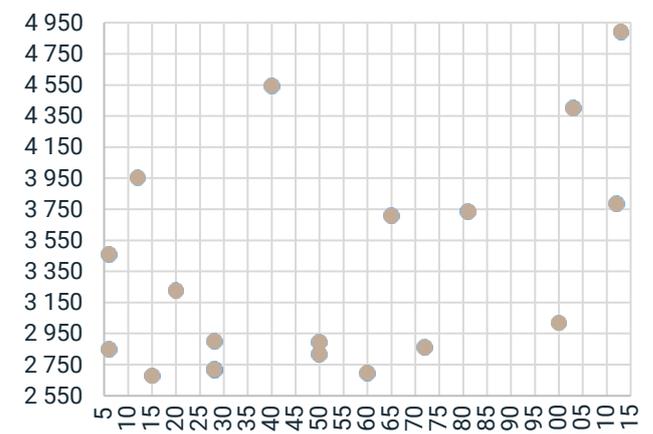
### DATA DI CONSEGNA PREVISTA



### N. DI SVILUPPI PER FASCE DI PREZZO RICHIESTO (€/m²)



### PREZZO RICHIESTO PER N. UNITÀ DEGLI SVILUPPI (€/m²)





## ZONA OVEST (4)

KEY  
Features

**Rho** traina la zona numero di iniziative (16) ma solo due di esse sono di dimensioni importanti (50 unità ciascuna), mentre le altre non superano le 15 unità; la forbice dei prezzi medi di richiesta è molto ampia con un range da 2.100 €/m<sup>2</sup> a 4.000 €/m<sup>2</sup>; tuttavia, quasi il 90% rientra nell'intervallo valoriale 2.400-3.600 €/m<sup>2</sup>.



A **Corsico** si trova un unico sviluppo di 4 villette a 3.700 €/m<sup>2</sup> con consegna indicata a ottobre 2023, mentre a **Cesano Boscone** non si rintraccia alcuno sviluppo per l'indagine.



**Trezzano sul Naviglio** presenta 4 sviluppi, due di piccole dimensioni e due da 25-50 unità con prezzo medio sui 2.900 €/m<sup>2</sup>.



A **Cusago** si trova un grande sviluppo sui 3.200 €/m<sup>2</sup> con 270 unità, la popolazione insediabile stimata, da sola, potrebbe rappresentare il 10% della popolazione comunale.



A **Settimo Milanese**, oltre ad un'iniziativa importante di 140 unità con prezzi intorno a 3.200 €/m<sup>2</sup>, sono presenti 4 iniziative medio-piccole (6-20 unità) con prezzi di richiesta da 2.800 a 3.400 €/m<sup>2</sup>.

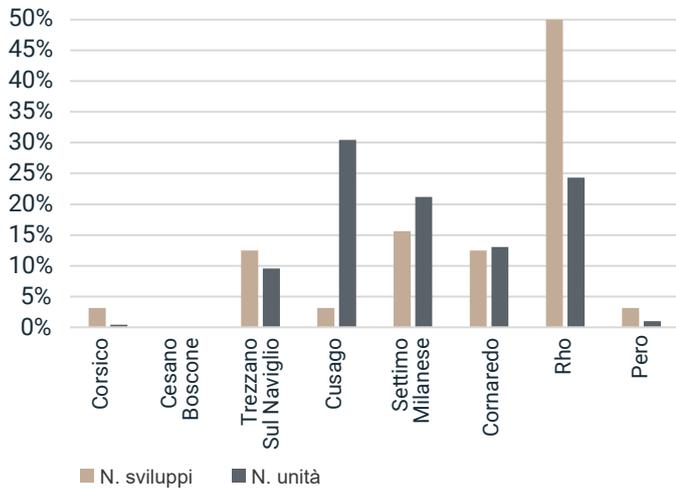


**Cornaredo** presenta un'offerta omogenea, con 3 dei 4 sviluppi da 23 a 47 unità e prezzi allineati da 3.000 €/m<sup>2</sup> a 3.200 €/m<sup>2</sup>.

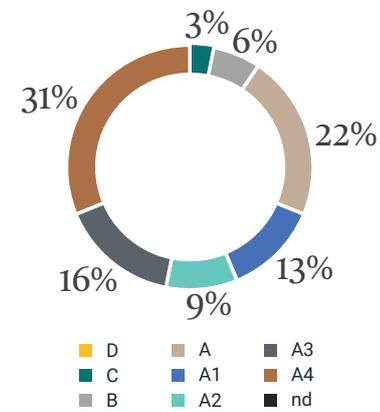




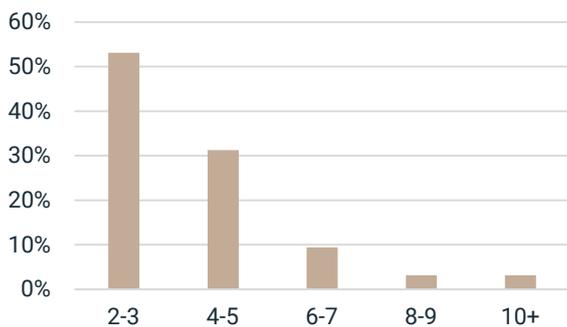
### N. DI SVILUPPI E DI UNITÀ PER COMUNE



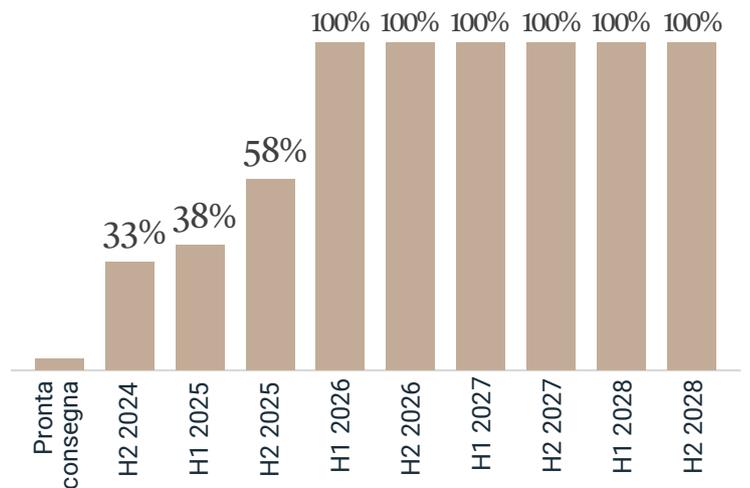
### CLASSE ENERGETICA PREVISTA



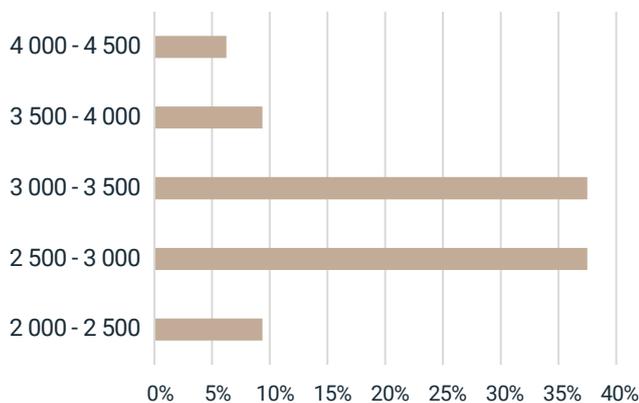
### N. DI PIANI DEGLI EDIFICI



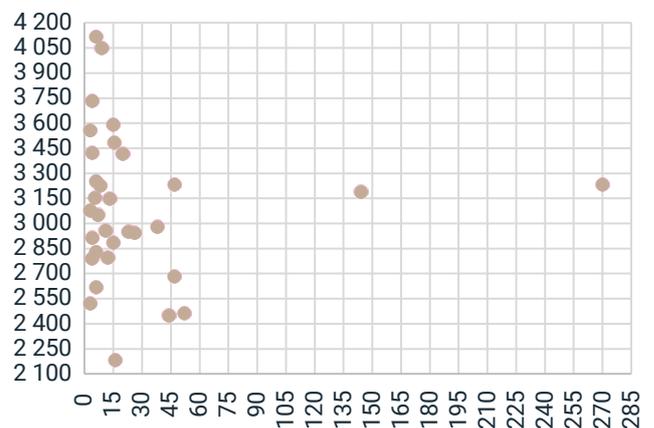
### DATA DI CONSEGNA PREVISTA



### N. DI SVILUPPI PER FASCE DI PREZZO RICHIESTO (€/m²)



### PREZZO RICHIESTO PER N. DI UNITÀ DEGLI SVILUPPI (€/m²)



# 05

## PROSPETTIVE *future*

L'area in esame è interessata da interventi riguardanti la rete dei trasporti pubblici, compresa la metropolitana milanese, e da interventi definitivi inclusi nel Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza.

Riguardo quest'ultimo, delle tante aree di intervento che il piano copre, sono stati approfonditi i temi principali ed analizzato due macro-temi, cioè quello delle "Infrastrutture", che sono i temi considerati dai piani per interventi sul patrimonio edilizio e TPL e mobilità dolce, e quelli dell'"Inclusione sociale", che comprende i piani legati all'edilizia sociale ed alla povertà.

### COLLEGAMENTI IN ESTENSIONE

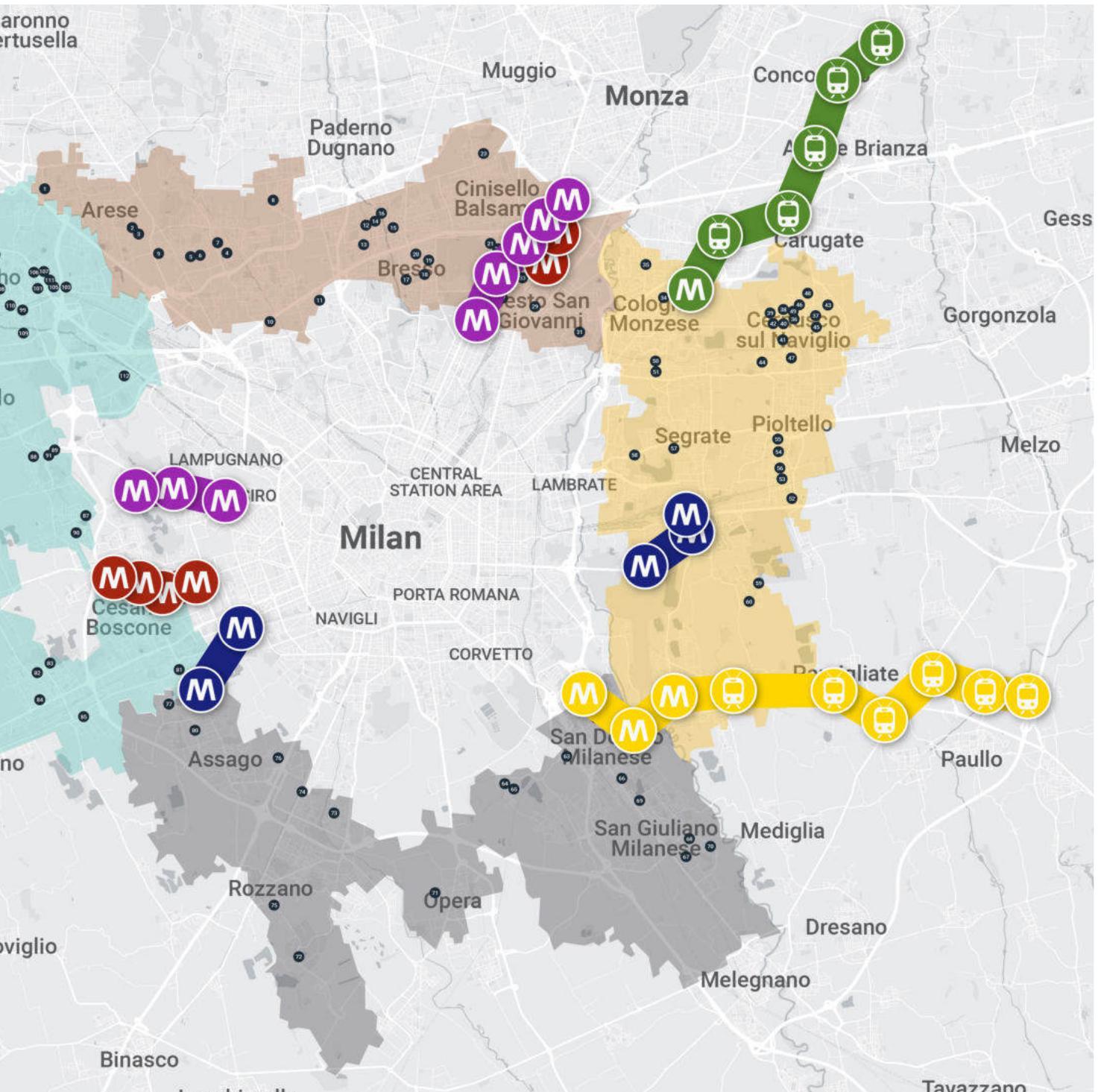
L'area definita dalla Corona milanese è interessata da diversi progetti legati ai trasporti pubblici che possono essere raggruppati come di seguito.

Sia i progetti approvati che quelli in definizione sono stati inclusi in queste analisi.

- M1** | I prolungamenti previsti per la M1 comprendono il comune di Cesano Boscone oltre al comune di Milano e fino al confine con Settimo Milanese (prolungamento sud), e di Sesto San Giovanni fino al comune di Cinisello Balsamo (prolungamento nord).
- M2** | È previsto il proseguimento dall'attuale capolinea della M2 'Cologno Nord' con la costruzione di ulteriori rotaie di metropolitana leggera, inclusa linea di Metrotramvia, per ulteriori 5 fermate. Fra i comuni coinvolti quello nella Corona milanese è Cologno Monzese.
- M3** | Il progetto preliminare per la Linea M3 prevede la sua estensione a sud da San Donato a Paullo Est e comprende due ulteriore fermate nel comune di San Donato (San Donato Centro e San Donato Est) per poi proseguire all'esterno della Corona milanese.
- M4** | È previsto inoltre il prolungamento della nuova linea M4 da Milano verso Segrate ad est e all'estremità sud-ovest, successivamente, verso il comune di Buccinasco e possibilmente anche Corsico e Cesano Boscone all'interno della Corona ed eventualmente oltre.
- M5** | Il prolungamento della linea M5 dall'attuale capolinea di Bignami attraverserà anche i comuni di Sesto San Giovanni e Cinisello Balsamo per poi proseguire oltre (Monza).



## PROLUNGAMENTI DELLE LINEE METROPOLITANE DI MILANO



Fonte: Informazioni e dati rielaborati da BNPP RE, dal comune di Milano e altri comuni, comunicati stampa ufficiali e interviste di operatori di settore

### Legenda

- Prolungamenti M1
- Prolungamenti M3
- Prolungamenti M2
- Prolungamenti M4
- Prolungamenti M5

## PROGETTO M6

È in discussione il progetto di prevedere una sesta linea metropolitana per Milano; essendo in una fase preliminare non è ancora definito il percorso che seguirà, tuttavia l'ipotesi maggiormente accreditata prevede il collegamento della zona a sud di Milano. In previsione per il medio/lungo termine, sarà certamente a beneficio delle infrastrutture locali.

## INTERVENTI NEL TERRITORIO



Fonte: OpenPNRR (Fondazione OpenPolis)

Il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza comprende numerose e varie iniziative. Come già accennato, per gli scopi di questo documento sono state selezionate due aree ritenute di maggior interesse e cioè quella delle INFRASTRUTTURE e quella dell'INCLUSIONE SOCIALE, identificando di seguito gli interventi del PNRR che ci ricadono.

Il numero di iniziative che ognuna di queste due aree comprende è riassunto di seguito:

ANALISI INTERVENTI					
	TOTALE	ZONA 1	ZONA 2	ZONA 3	ZONA 4
N. DI INTERVENTI	39	13	10	5	11
VALORE INTERVENTI (€ mln)	183	44,4	57,4	18,7	62,5

N. DI INTERVENTI					
MACROTEMA	TOTALE	ZONA 1	ZONA 2	ZONA 3	ZONA 4
INFRASTRUTTURE	5	2	1	0	2
INCLUSIONE SOCIALE	34	11	9	5	9

VALORE INTERVENTI (€ MLN)					
MACROTEMA	TOTALE	ZONA 1	ZONA 2	ZONA 3	ZONA 4
INFRASTRUTTURE	8,31	3,61	2,22	0	2,48
INCLUSIONE SOCIALE	190,87	40,08	55,13	18,73	76,93

Si considerano gli interventi con investimenti in una fascia di valore (> 1 milione €) al fine di individuare quelli più rilevanti in termini di trasformazione.

Nello specifico sono stati identificati ed analizzati sei Progetti: PINQuA, Investimento per rigenerazione urbana, Sostegno alle persone vulnerabili e prevenzione, COME-in, Biciplan – Cambio, e Ciclovie urbane. Questi sono distribuiti come di seguito:

N. DI INTERVENTI					
TEMA	TOTALE	ZONA 1	ZONA 2	ZONA 3	ZONA 4
PINQuA	4	1	1	0	2
INVESTIMENTO PER RIGENERAZIONE URBANA	25	7	7	5	6
SOSTEGNO ALLE PERSONE VULNERABILI E PREVENZIONE	1	1	0	0	0
COME-in	3	2	0	0	1
BICIPLAN - CAMBIO	5	1	2	0	2
CICLOVIE URBANE	1	1	0	0	0

VALORE INTERVENTI (€ MLN)					
TEMA	TOTALE	ZONA 1	ZONA 2	ZONA 3	ZONA 4
PINQuA	7,09	2,39	2,22	0	2,48
INVESTIMENTO PER RIGENERAZIONE URBANA	111,24	30,27	21,1	18,73	41,14
SOSTEGNO ALLE PERSONE VULNERABILI E PREVENZIONE	1,8	1,8	0	0	0
COME-in	18,55	7,05	0	0	11,5
BICIPLAN - CAMBIO	60	1,68	34,03	0	24,29
CICLOVIE URBANE	1,22	1,22	0	0	0

Secondo l'Associazione Regionale dei Costruttori Edili (ANCE) Lombardia, su 100 cantieri lombardi finanziati dal PNRR, che rappresentano un costo complessivo di 2,1 miliardi di euro, attualmente l'88% dei lavori è già iniziato.



## PINQuA

Questo Programma promuove processi di rigenerazione di ambiti urbani individuati e il piano innovativo per la qualità abitativa riguarda nello specifico la riqualificazione e l'incremento dell'edilizia sociale. La volontà è quella di aumentare il patrimonio di edilizia residenziale pubblica e rigenerare i centri urbani delle periferie con l'obiettivo di migliorarne accessibilità, funzionalità e sicurezza.

Il piano PINQuA coinvolge le Zone Nord, Est, e Ovest e nello specifico i comuni all'interno della Corona milanese di: Baranzate, Cologno Monzese, e Rho.

## INVESTIMENTO PER RIGENERAZIONE URBANA

Questo piano riguarda un investimento finalizzato a fornire ai comuni (con popolazione superiore ai 15.000 abitanti) contributi per investimenti nella rigenerazione urbana. L'obiettivo è quello di ridurre le situazioni di emarginazione e degrado sociale nonché di migliorarne la qualità del decoro urbano oltre che del contesto sociale e ambientale.

Nello specifico l'investimento può riguardare:

- 
 Manutenzione di aree pubbliche e strutture edilizie pubbliche esistenti a fini di pubblico interesse, tramite il riutilizzo o rifunzionalizzazione e compresa la demolizione di opere abusive eseguite.
- 
 Miglioramento della qualità del decoro urbano e del tessuto sociale e ambientale, anche attraverso la ristrutturazione edilizia di edifici pubblici.
- 
 Interventi per la mobilità sostenibile.

Il Piano coinvolge una gamma di comuni compresi i seguenti all'interno della Corona milanese: Basiglio, Bresso, Cesano Boscone, Cornaredo, Corsico, Cusano Milanino, Novate Milanese, Opera, Peschiera Borromeo, Pioltello, Rho, Rozzano, San Donato Milanese, Segrate e Sesto San Giovanni.

## SOSTEGNO ALLE PERSONE VULNERABILI E PREVENZIONE

Questo piano operativo è per il sostegno alle persone vulnerabili e prevenzione dell'istituzionalizzazione degli anziani non autosufficienti.

Esso include azioni legate alla riconversione delle RSA in strutture dotate dei servizi necessari alla non autosufficienza, e cioè la riconversione delle RSA in gruppi di appartamenti che garantiscano la permanenza degli anziani non autosufficienti.

All'interno della Corona milanese in esame, il piano coinvolge i comuni di: Cormano, Cusano Milanino, Bresso, e Cinisello Balsamo.

## COME-IN

"Come In" (Spazi e servizi di INclusione per le Comunità Metropolitane) ha l'obiettivo di incrementare le politiche di inclusione sui territori metropolitani milanesi attraverso interventi di rigenerazione urbana. Il piano individua interventi nelle aree periferiche volti a ricucire il tessuto urbano ed extra-urbano con l'obiettivo di colmare deficit di infrastrutturazione e di accessibilità ai servizi.

L'obiettivo primario dichiarato dell'investimento è quello di recuperare spazi ed edifici in stato di degrado; gli interventi finanziati attraverso questo PUI sono classificabili in 4 categorie. All'interno della Corona milanese in esame, il piano coinvolge le Zone Nord (1) e Ovest (4), nello specifico i comuni di: Cormano, Pero, e Sesto San Giovanni.



Interventi di recupero di impianti sportivi localizzati nel tessuto consolidato della città.



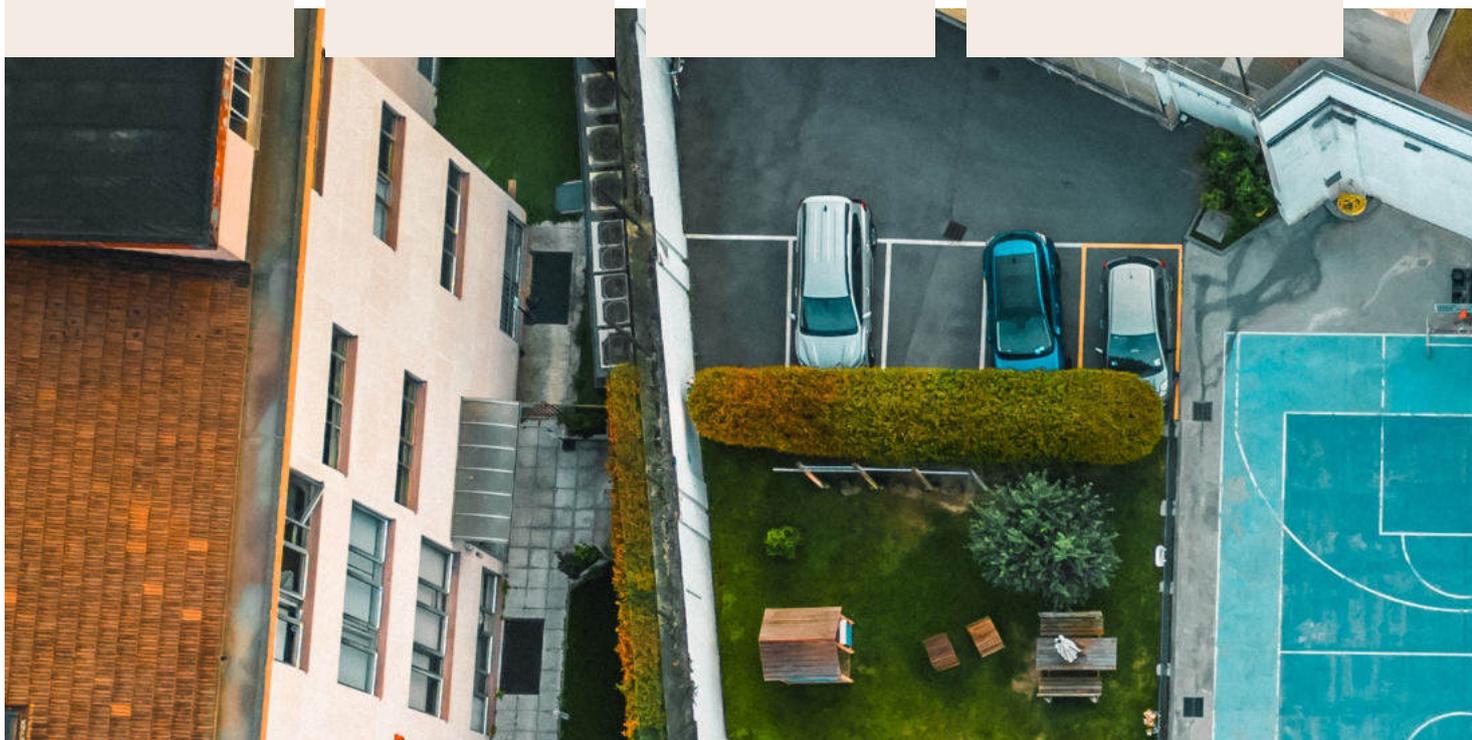
Progetti di riqualificazione di parchi e di percorsi ciclopedonali interni.



Riqualificazione di ville storiche e di complessi monastici.



Realizzazione di spazi per attività socioassistenziali e culturali e attivazione di funzioni di supporto alla vita collettiva e associativa.



## BICIPLAN CAMBIO E CICLOVIE URBANE

Per raggiungere il duplice obiettivo di “aumentare la quantità di spostamenti in bicicletta e insieme migliorarne la qualità”, questo progetto riguarda la pianificazione della ciclabilità nel territorio della città metropolitana di Milano attraverso multipli progetti che coinvolgono l'intera zona, definendo una rete di corridoi ciclabili per il territorio.

La proposta “mira a realizzare 5 super-ciclabili prioritarie del Biciplan della Città metropolitana di Milano ‘CAMBIO’, che individua nel suo complesso una rete di 24 corridoi costituenti l'ossatura ciclabile portante dell'intero territorio.”

Le prime 5 linee radiali del Biciplan “Cambio” collegano il comune di Milano con quelli inclusi nella Corona milanese identificata per questo studio nonché con i comuni all'esterno di questa area, e comprendono:

### RADIALE 2

– zona omogenea Nord Milano, che include i comuni lungo il tracciato di Bresso, Cinisello Balsamo, e Sesto San Giovanni.

### RADIALE 5

– zona omogenea Adda Martesana, che coinvolge anche alcuni comuni nella Corona milanese, quali Segrate, Pioltello, Cernusco sul Naviglio.

### RADIALE 7

– zona omogenea Sud Est. Comuni lungo il tracciato che include Peschiera Borromeo e altri comuni all'esterno della Corona milanese.

### RADIALE 12

– zone omogenee Magentino Abbiatense/Sud Ovest  
Lunghezza: 13km  
Comuni lungo un tracciato che include Cesano Boscone e Cusago, per poi proseguire verso l'esterno.

### RADIALE 15

– zona omogenea Alto Milanese e Nord Ovest  
Lunghezza: 22km  
Comuni lungo il tracciato che parte da Pero e Rho.

Esiste inoltre un piano per realizzare Ciclovie urbane di collegamento, nello specifico l'eventuale realizzazione di 570 km ca di pista ciclabile. Il piano in oggetto è denominato “Ciclovie urbane” e coinvolge il comune di Sesto San Giovanni.

Fonte: OpenPNRR, Luglio 2024



06

## Conclusioni

**L'hinterland milanese sta diventando sempre più attrattivo per famiglie e professionisti alla ricerca di un compromesso tra dinamismo urbano e serenità suburbana, contrapponendosi ad una Milano, con una densità abitativa sempre più elevata.**

Il trasferimento di residenti da Milano verso i comuni limitrofi è un fenomeno in crescita, alimentato dal desiderio di spazi più ampi e costi abitativi più accessibili. Negli ultimi anni, infatti, l'hinterland milanese si è affermato come una valida alternativa per chi cerca un nuovo equilibrio abitativo. Questo movimento, unito all'aumento dei redditi in tutte le aree a partire dal 2020, sta trasformando il territorio, portando con sé un aumento della domanda di abitazioni.

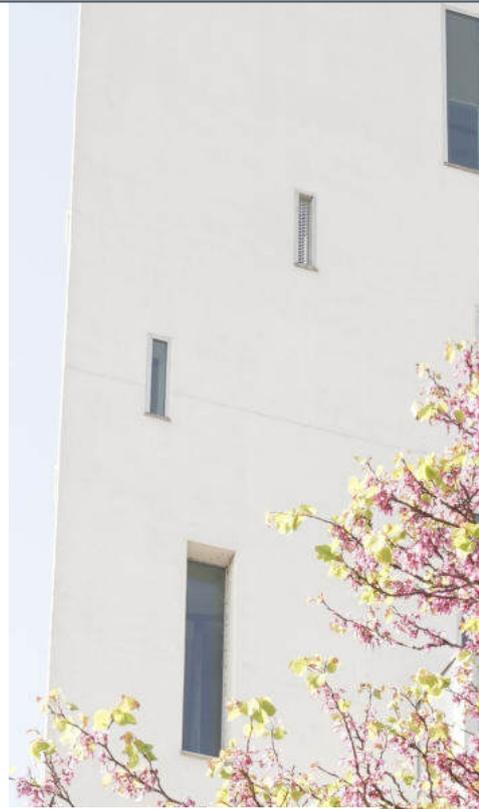
L'aumento della domanda abitativa ha tuttavia esercitato una pressione crescente sui prezzi immobiliari nei comuni limitrofi, soprattutto se l'offerta residenziale non riesce a tenere il passo. L'analisi storica delle transazioni immobiliari rivela un cambiamento netto nel mercato residenziale pre e post-pandemia: mentre le compravendite a Milano

hanno avuto andamenti altalenanti dopo il 2020, quelle in provincia hanno registrato una crescita significativa. Le prime evidenze dei dati del 2024 ancora non definitivi suggeriscono una ripresa dopo un 2023 in leggera contrazione.

Tra le quattro macrozone analizzate, le Zone Sud e Ovest si distinguono per la maggiore crescita percentuale nelle transazioni residenziali rispetto a dieci anni fa. Questa dinamica trova spiegazione nella storica convenienza dei prezzi e nei volumi inizialmente più ridotti rispetto ad altre aree dell'hinterland. Tuttavia, in tutte le zone oggetto di analisi esistono possibilità di crescita sia in termini di volumi sia di prezzi; in queste aree sono infatti previsti investimenti, molti dei quali legati al PNRR, che potranno migliorare i sistemi urbani e infrastrutturali attuali.

Il mercato immobiliare residenziale Milanese e della provincia presenta delle caratteristiche condivise e altre che variano fra le zone e fra i comuni che le compongono.

All'interno di alcune zone emergono dei poli attrattivi che definiscono più di altri il contesto in cui si trovano; è il caso di Sesto San Giovanni e Cinisello Balsamo nella Zona Nord, o Rho a Ovest, i quali agiscono come centri gravitazionali per i comuni circostanti. Il Comune di Corsico, invece, pur con prezzi medi elevati, mantiene una posizione particolare: non servito dalla metropolitana, è percepito quasi come un'estensione naturale della città di Milano, caratterizzato da un mercato dinamico.





Le Zone Sud ed Est, grazie alla presenza di linee metropolitane che servono quasi tutti i comuni della Zona Est ed alcuni della Zona Sud analizzata, offrono mercati residenziali più omogenei e con prezzi meno volatili.

In particolare, la Zona Sud si distingue per una maggiore densità abitativa disponibile ed un focus sulla competitività dei prezzi, strategia diffusa anche per la Zona Ovest che riporta in media l'offerta più conveniente in linea con il suo storico ad eccezione di Cusago. Al contrario, la Zona Est è caratterizzata da un'offerta più esclusiva, con un posizionamento di mercato che valorizza abitazioni di pregio e con servizi di qualità. Similmente, la Zona Nord evidenzia un intento di elevare il livello dello stock abitativo, puntando su trasformazioni e investimenti che mirano a consolidarne l'attrattività.

Le nuove costruzioni rispecchiano l'attenzione crescente verso la sostenibilità e il benessere. Spazi verdi, efficienza energetica – con il 96% delle nuove abitazioni in classe A – e soluzioni pensate per migliorare la qualità della vita sono ormai standard imprescindibili. Inoltre, la varietà delle tipologie edilizie, dai palazzi di media altezza alle villette, arricchisce ulteriormente il panorama abitativo, rispondendo a diverse esigenze di mercato.

Questi dati evidenziano un hinterland in evoluzione, dove ogni zona cerca un proprio equilibrio tra competitività, accessibilità e qualità abitativa. Per chiunque voglia investire, abitare o sviluppare progetti nell'area milanese, la comprensione di queste dinamiche è fondamentale. L'analisi qui presentata rappresenta un punto di partenza per orientarsi in un mercato in costante trasformazione, dove il futuro è guidato dall'incontro tra domanda e innovazione.







**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world

**BNP PARIBAS REAL ESTATE ITALY**  
www.realestate.bnpparibas.it

## Roma

Via Salandra  
13 – 00187 Rome  
Phone: +39 06 9826 2112

## Milan

Piazza Lina Bo Bardi  
3 – 20124 Milan  
Phone: +39 02 58 33 141

# CONTACT



## SUSAN A. TREVOR-BRISCOE

Head of Market Research & Analysis

Phone +39 335 1718200  
susan.trevor-briscoe  
@realestate.bnpparibas.com

### DISCLAIMER

This document and the estimates and opinions contained therein were prepared by the Market Research & Analysis Department of BNP Paribas Real Estate Italy and may be modified, amended or updated without prior notice.

This document is for informational purposes only and does not constitute, nor can it be considered, an offer of services of any kind, including, by way of example, those for the subscription or sale of real estate products. The opinions and information contained in the document do not commit either the liability of BNP Paribas Real Estate Italy or that of Market Research & Analysis.

### PICTURE CREDENTIALS:

Cover: by Vladimir Korostyshevskiy/Shutterstock  
P2-3: by Dragos Asaferi/Shutterstock  
P5: by Boris Stroujko/Shutterstock  
P6-7, 24-25, 49: by Stefano Tammaro/Shutterstock  
P8-9: by Giacomo Carena/Shutterstock  
P10, 12-13, 30-33, 53, 90-91: by Domain/Shutterstock  
P11: by Viltvart, Libero Monterisi, Resul Muslu/Shutterstock  
P15: by Alexandre Rotenberg/Shutterstock  
P16-17: by Viltvart/Shutterstock  
P18-19: by Claudio Giovanni Colombo/Shutterstock

P20-21, 41: by MNStudio/Shutterstock  
P23: by Eddy Galeotti /Shutterstock  
P26-27, 29, 51: by Dol73an/Shutterstock  
P34-35: by BABAROGA/Shutterstock  
P36-37: by Daniele Silva/Shutterstock  
P38-39, 55: by Luca Ponti/Shutterstock  
P42-45: by Libero Monterisi/Shutterstock  
P46-47: by Pierluigi Palazzi/Shutterstock  
P56-57: by Claudio Giovanni Colombo/Shutterstock  
P66-67: by FMilano Photography/Shutterstock  
P68-69: by Goncha Rovaia/Shutterstock

P70-71: by Delbo Andrea/Shutterstock  
P73,88-89: by Domenicotimo/Shutterstock  
P74-75: by Faina Gurevich/Shutterstock  
P76: by Viltvart/Shutterstock  
P78: by JJ Farq/Shutterstock  
P80: by TheHighestQualityImages/Shutterstock  
P82: by Roman Babakin/Shutterstock  
P92-93: by Federizo Rostagno/Shutterstock



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**