

Milano 2026 — Le 5 Zone Dove Vedo Valore Che il Mercato Non Ha Ancora Prezzato

Dati OMI Agenzia delle Entrate S2 2025 · Marzo 2026

"Il valore non nasce dove c'è consenso. Nasce dove c'è inefficienza."

Ho identificato queste zone incrociando tre variabili: prezzi OMI attuali vs trend storico 5 anni, pipeline urbanistica (PRG, varianti, riqualificazioni in corso) e dati di assorbimento (tempo medio vendita, sconto su richiesta).

ZONA 1 — NoLo (North of Loreto)

€4.800–5.200/mq

Trend 5 anni: +38% · M1 Loreto: 7 minuti

NoLo è la Isola di 5 anni fa. Il residenziale segue sempre il commerciale con 18-24 mesi di ritardo. Il tessuto si è già trasformato: il mercato non ha ancora finito di prezzarlo.

Target: Trilocali 80-120 mq da ristrutturare → exit: giovani professionisti, micro-living premium

ZONA 2 — Lambrate / Ortica

€3.800–4.200/mq

Trend 5 anni: +22% · M2 Lambrate + polo Politecnico

L'Ortica è il quartiere più sottovalutato di Milano est. Il Comune ha approvato il Piano di Recupero dell'area ex-Innocenti: 200.000 mq in trasformazione entro 2028.

Target: Bilocali e trilocali, frazionamento 2+1 → exit: studenti Politecnico, young professionals

ZONA 3 — Bovisa / Dergano

€3.600–4.000/mq

Trend 5 anni: +18% · Trasformazione ex-gasometri in corso

Dergano mantiene ancora prezzi da periferia pur essendo a 20 min dal Duomo. Il Comune ha in corso la trasformazione delle aree ex-gasometri (100.000 mq).

Target: Immobili commerciali da convertire a student housing → exit: studenti internazionali Politecnico

ZONA 4 — Rogoredo / Santa Giulia

€2.800–3.200/mq

Trend 5 anni: +31% · Progetto Santa Giulia in corso

Santa Giulia è il più grande progetto di riqualificazione urbana di Milano Sud. I prezzi scontano ancora la stigma degli anni '90. Alta concentrazione di immobili in procedura giudiziaria.

Target: Aste giudiziarie → exit: first-time buyers, giovani coppie

ZONA 5 — Affori / Comasina

€3.200–3.600/mq

Trend 5 anni: +14% · M3 Affori: 25 min Duomo

La zona più sottovalutata di Milano Nord. Il basso trend storico (+14%) indica che il repricing non è ancora iniziato.

Target: Acquisto e ristrutturazione media → exit: famiglie, domanda da hinterland nord

RIEPILOGO

ZONA	PREZZO/MQ	UPSIDE STIMATO	STRATEGIA
NoLo	€4.800–5.200	+15-20% / 24 mesi	Trilocali premium
Lambrate/Ortica	€3.800–4.200	+20-25% / 36 mesi	Frazionamento
Bovisa/Dergano	€3.600–4.000	+18-22% / 36 mesi	Student housing
Rogoredo	€2.800–3.200	+25-30% / 48 mesi	Aste giudiziarie
Affori	€3.200–3.600	+15-18% / 24 mesi	Valorizzazione

Queste non sono previsioni. Sono analisi di inefficienza attuale basate su dati pubblici.

Il valore esiste già. Il mercato non lo ha ancora visto.

Chi lo vede adesso compra valore futuro a prezzi passati.

**Gianluca Falduto — CEO,
Quantum Re Srl**

Documento ad uso informativo. Non costituisce consulenza finanziaria o offerta di investimento.