Olimpiadi Milano-Cortina 2026 e mercato immobiliare: effetti immediati ed eredità strutturale

Data: Invalid Date | Autore: Redazione



A poche settimane dall'avvio dei **Giochi Invernali Milano-Cortina 2026**, l'**impatto sull'immobiliare milanese**risulta già evidente, in particolare sul fronte della domanda e dei valori transitori. Incrementi molto rilevanti stanno interessando il **comparto degli affitti brevi**, con aumenti a doppia cifra dei canoni settimanali nelle zone centrali e semicentrali della città, come Centro Storico, Porta Nuova, CityLife e Porta Romana. Nell'**hinterland**più prossimo agli impianti olimpici, come Assago, Santa Giulia e San Siro, gli **incrementi risultano ancora più marcati**, con tariffe che durante il periodo dei Giochi possono avvicinarsi o superare i **2.000 euro settimanali**. Si tratta tuttavia di valori di picco direttamente connessi all'evento, destinati a rientrare nel post-Olimpiadi e che non condizioneranno i livelli annui del mercato.

Cambiamenti più strutturali sono invece attesi nel medio-lungo periodo, come sottolinea Dario Castiglia, CEO & Founder di REMAX Italia: *«Le Olimpiadi stanno agendo come acceleratore di dinamiche già in atto, rafforzando il posizionamento di Milano come mercato immobiliare solido, attrattivo e sempre più internazionale»*.

Olimpiadi ed Expo: dinamiche diverse in un mercato più maturo

Il paragone con Expo 2015 è naturale, ma il contesto attuale appare profondamente diverso. Se Expo

aveva prodotto un effetto più diffuso sull'intera città, **oggi Milano si presenta come un mercato più selettivo e strutturato**. *«L'effetto delle Olimpiadi non si limiterà a un aumento temporaneo della domanda, ma si inserirà in processi di rigenerazione urbana complessi, sostenuti da investimenti pubblici e privati e da una domanda internazionale già consolidata»,*aggiunge Castiglia. In questo scenario, l'incremento dei valori non assume una natura esclusivamente speculativa, ma riflette una crescita più solida e concentrata soprattutto nelle aree interessate da nuovi sviluppi e infrastrutture.

Rigenerazione urbana e attrattività internazionale

Il legame tra un grande evento internazionale e la crescita del valore immobiliare si fonda su una combinazione di fattori strutturali. Le rigenerazioni urbane e le nuove infrastrutture trasformano aree precedentemente marginali in poli attrattivi, migliorando collegamenti, servizi e qualità urbana complessiva.

«***Nei prossimi anni Milano beneficerà di una superficie urbana ampliata e riqualificata, quantificabile in milioni di metri quadrati tra residenziale e direzionale***»,spiega il Presidente di REMAX Italia.A questo si affiancherà una maggiore visibilità internazionale, che favorirà l'ingresso di capitali esteri e investitori istituzionali, sostenendo una **domanda immobiliare più solida e diversificata**.

Nuovo, ristrutturato e stock datato: un mercato a più velocità

Gli aumenti di valore non saranno omogenei, ma fortemente polarizzati. **I segmenti più dinamici risultano quelli degli immobili di nuova realizzazione o ristrutturati**, caratterizzati da elevata efficienza energetica e pronti all'uso. Secondo le analisi del Centro Studi di REMAX Italia, il mercato milanese continuerà a mostrare una maggiore tenuta del nuovo e del ristrutturato, in particolare per bilocali e trilocali situati in aree di riqualificazione ben collegate. Anche gli immobili destinati all'affitto breve in prossimità di poli turistici o infrastrutturali mostrano performance superiori rispetto allo stock più datato o periferico.

Gli effetti delle Olimpiadi sul territorio urbano nel medio-lungo periodo

L'impatto delle Olimpiadi non si limita alle zone direttamente coinvolte dalle competizioni o dalle nuove infrastrutture. Le dinamiche di rigenerazione urbana e il potenziamento di trasporti, servizi e spazi pubblici producono ricadute positive anche sui **quartieri limitrofi e su altre aree della città già interessate da processi di trasformazione**. Come osserva Castiglia, *«**le Olimpiadi attivano un effetto moltiplicatore** che va oltre i singoli interventi legati all'evento, **rafforzando traiettorie di sviluppo urbano già in corso***». In questo contesto si inseriscono nuovi progetti di rigenerazione che contribuiscono a ridefinire le geografie della domanda abitativa e degli investimenti nel medio-lungo periodo. Un esempio emblematico di queste dinamiche è rappresentato dal **progetto UpTown Milano**, nuova centralità urbana nel quadrante nord-ovest della città, che si sviluppa su oltre 900.000 metri quadrati e integra residenze, servizi, spazi per il wellness, coworking, una scuola e un parco pubblico di 30 ettari. Il progetto, interamente gas free, è alimentato da geotermia e teleriscaldamento e ha ottenuto la certificazione GBC Quartieri® Livello Gold. Secondo il Presidente di REMAX Italia, *« **interventi di questo tipo dimostrano come la rigenerazione urbana non sia solo un tema legato ai grandi eventi, ma un processo strutturale capace di incidere in modo duraturo sull'attrattività di intere porzioni di città***». All'interno del distretto si colloca anche **Inspire UpTown** , con consegna prevista nel primo semestre 2028, che propone bilocali, trilocali e quadrilocali dotati di amenities riservate ai residenti. La posizione strategica lungo l'asse del Sempione, in continuità con MIND, la Fiera di Rho e il centro città, rafforza ulteriormente l'attrattività dell'area e la sua capacità di intercettare una domanda abitativa e di investimento orientata al medio-lungo periodo.

L’eredità immobiliare dei Giochi invernali

Lavera eredità immobiliare delle Olimpiadi Milano-Cortina 2026 sarà prevalentemente strutturale. Al termine dei Giochi, Milano potrà contare su una **qualità urbana superiore**, grazie a **nuovi quartieri rigenerati, infrastrutture potenziate** e un **patrimonio immobiliare mediamente più moderno ed efficiente**.

Il rafforzamento della **reputazione internazionale**della città consoliderà una base di investitori e di domanda più ampia e diversificata. Il Presidente di REMAX Italia sottolinea, inoltre, che *«il valore generato non sarà legato esclusivamente all’evento olimpico, ma al processo di trasformazione urbana che le Olimpiadi hanno accelerato e che continuerà a produrre effetti positivi nel medio-lungo periodo sul mercato immobiliare milanese»*.

Articolo scaricato da www.infooggi.it
https://www.infooggi.it/articolo/olimpiadi-milano-cortina-2026-e-mercato-immobiliare-effetti-immediati-ed-eredit-strutturale/150521