

Come trovare una stanza in affitto a Milano: zone e prezzi

Cerchi una stanza in affitto a Milano? Prezzi per zona, quartieri in espansione e come muoverti prima degli altri in uno dei mercati più veloci d'Italia.



di **Marco Copeta** — Founder di Homeflow

Indice

1. Com'è il mercato degli affitti a Milano?
2. Quanto costa una stanza in affitto a Milano?
3. Quali sono le zone in espansione per gli affitti a Milano?
4. Dove cercare casa a Milano senza perdere tempo?
5. Quali errori evitare quando cerchi casa a Milano?
6. Come anticipare gli altri e trovare casa prima a Milano?

Milano ha uno dei mercati degli affitti più veloci d'Italia: una **stanza in affitto a Milano** pubblicata oggi può ricevere 20 richieste in 48 ore. Chi cerca senza dati precisi su prezzi, zone e tempistiche arriva tardi e perde.

Com'è il mercato degli affitti a Milano?

Milano ha uno dei mercati degli affitti più veloci d'Italia. Una stanza pubblicata oggi può ricevere 20 richieste in 48 ore. Un bilocale ben prezzo sparisce in un giorno. Il problema non è trovare annunci — è trovarne di reali, compatibili con il tuo budget e disponibili quando ti servono. La domanda segue un ritmo

stagionale: settembre e ottobre concentrano il picco, con una seconda ondata a gennaio-febbraio.

La domanda segue un ritmo stagionale molto marcato. Settembre e ottobre concentrano il picco di richieste: studenti fuori sede, neolaureati che iniziano a lavorare, trasferimenti post-estivi. A gennaio e febbraio c'è una seconda ondata, legata ai cambi di semestre universitari e ai nuovi contratti di lavoro. I mesi estivi, soprattutto luglio e agosto, vedono meno movimento ma anche meno concorrenza: chi cerca in questo periodo può trovare condizioni più favorevoli e una maggiore disponibilità a trattare sul prezzo.

Quanto costa una stanza in affitto a Milano?

I prezzi cambiano radicalmente in base alla zona. Ecco i range aggiornati:

- **Centro, Brera, Porta Venezia:** 700-1.000€/mese per una singola. Bilocali da 1.400€.
- **Navigli, Isola, Porta Romana:** 650-900€/mese singola. Bilocali da 1.100€.
- **Città Studi, Lambrate, NoLo:** 450-700€/mese singola. Bilocali da 850€. Per un dettaglio sulle distanze reali da Politecnico, Statale e Bicocca, vedi la guida su zone universitarie a Milano.
- **Bicocca, Bovisa, Niguarda:** 400-600€/mese singola. Bilocali da 700€.
- **Corvetto, Quarto Oggiaro, periferia sud:** 350-500€/mese singola. Bilocali da 600€.

PREZZI



Stanza singola per zona a Milano (mese)

Centro, Brera, Porta Venezia

Bilocale da 1.400 €

700-1.000 €

Navigli, Isola, Porta Romana

Bilocale da 1.100 €

650-900 €

Città Studi, Lambrate, NoLo

Bilocale da 850 €

450-700 €

Bicocca, Bovisa, Niguarda

Bilocale da 700 €

400-600 €

Corvetto, Quarto Oggiaro, periferia sud

Bilocale da 600 €

350-500 €

Le spese condominiali sono quasi sempre escluse e pesano 80-150€ al mese. Chiedile sempre prima del primo messaggio. La differenza tra “tutto incluso” e “spese escluse” è spesso la distanza tra un affitto sostenibile e uno che ti mangia il budget.

Prepara anche il budget per l'ingresso. La caparra standard è di due o tre mensilità, da versare alla firma del contratto insieme al primo mese di affitto. Per un bilocale da 900€ al mese servono quindi dai 2.700 ai 3.600€ solo per entrare

IN NUMERI



Quanto serve per entrare in un bilocale a Milano da 900€

900 €

Affitto mensile

2-3

Mensilità di caparra

2.700-3.600 €

Budget totale per entrare

. Per quanto riguarda il contratto, le formule più diffuse a Milano sono il transitorio (da 1 a 18 mesi, pensato per studenti e lavoratori temporanei) e il 4+4 (quattro anni rinnovabili, per chi cerca stabilità). Il transitorio richiede requisiti

specifici che vanno documentati: se mancano, il contratto si converte automaticamente in 4+4

CONFRONTO

Contratto transitorio o 4+4 a Milano: cosa cambia



TRANSITORIO

4+4

Durata	1-18 mesi	4 anni rinnovabili
Pensato per	Studenti e lavoratori temporanei	Chi cerca stabilità
Requisiti specifici richiesti	Sì, da documentare	No

. Verifica sempre la formula prima di impegnarti.

Quali sono le zone in espansione per gli affitti a Milano?

Se il centro è fuori budget, queste zone stanno cambiando in fretta e meritano attenzione:

Perché cercare casa a Corvetto?

Fermata M3, 10 minuti dal Duomo. Prezzi ancora bassi, ma la Fondazione Prada a due passi e il futuro Villaggio Olimpico stanno trasformando il quartiere. Oggi prendi una stanza a 400-500€: tra due anni sarà molto più difficile.

NoLo conviene per chi cerca casa a Milano?

Via Padova, Pasteur, Rovereto. Il quartiere più dinamico per giovani e creativi, con bar, spazi di coworking e un'energia che ricorda la Brooklyn di dieci anni fa. I prezzi sono già saliti (500-700€ una singola) ma restano più bassi di Isola e Porta Venezia, a cui è vicinissimo. Approfondisci nella [guida su vivere a NoLo](#). La linea M1 collega Pasteur e Rovereto al centro in meno di 15 minuti, mentre Loreto (M1 e M2) è il nodo di interscambio più vicino.

Bovisa è la zona giusta per studenti e lavoratori?

Campus del Politecnico, passante ferroviario che porta a Cadorna in 7 minuti. Quartiere ex industriale in piena trasformazione, con nuovi studentati e startup. Approfondisci nella [guida su vivere a Bovisa](#). Prezzi da 400-600€ per una stanza. Non è centro, ma la connessione è ottima e il quartiere sta cambiando volto. Il passante ferroviario collega Bovisa anche a Porta Garibaldi in 5 minuti, rendendo il quartiere una scelta sempre più richiesta da chi lavora nelle zone di Porta Nuova e Isola.

Dove cercare casa a Milano senza perdere tempo?

Non esiste un unico canale che copra tutto. Ecco dove guardare:

- **Portali immobiliari classici.** Funzionano, ma la concorrenza è altissima. Gli annunci migliori spariscono in ore. Imposta alert per parole chiave e zone specifiche: ricevere una notifica appena l'annuncio viene pubblicato può fare la differenza tra vedere e prenotare una visita.
- **Gruppi Facebook di quartiere.** Spesso qui escono stanze in condivisione che non arrivano mai sui portali. Utili per Bovisa, Città Studi, NoLo. Entra nei gruppi prima di iniziare la ricerca: conoscere le dinamiche e i prezzi reali discussi dagli inquilini ti dà un vantaggio concreto.
- **Bacheche universitarie.** Fisiche e digitali. Per Politecnico, Statale, Bicocca, IULM.
- **Passaparola e network.** A Milano, molti affitti si chiudono senza annunci pubblici. Attiva i contatti: colleghi, amici, gruppi WhatsApp. I passaggi di contratto tra conoscenti sono frequenti e spesso offrono condizioni migliori rispetto al mercato aperto.

Quali errori evitare quando cerchi casa a Milano?

Arrivare tardi: perché ti fa perdere casa?

Gli annunci migliori spariscono in meno di un giorno. Se vedi qualcosa che ti interessa, scrivi subito con informazioni complete.

“È ancora disponibile?” non basta: cosa scrivere per affittare casa?

Chi affitta a Milano riceve decine di messaggi: vince chi si presenta con budget, date di ingresso e profilo chiaro al primo colpo.

Quanto budget serve davvero per affittare a Milano?

“Massimo 700€” non è un budget. Devi sapere: affitto, spese stimate, caparra, costi di ingresso. Senza questi numeri, perdi tempo su annunci fuori portata. Molte spese non sono evidenti dal canone: la nostra [guida alle 10 spese nascoste](#) elenca quelle da mettere in conto prima di impegnarsi.

Come riconoscere un annuncio truffa?

Milano è tra le città con più annunci falsi in circolazione: prezzi troppo bassi, richieste di caparra prima della visita, proprietari all'estero. Impara a riconoscere i [5 segnali di un annuncio falso](#) e gli [errori più comuni di chi cerca casa](#) per non cadere nei raggiri più diffusi.

Perché leggere il contratto con attenzione prima di firmare?

I contratti nascondono dettagli che pesano sul lungo periodo. Verifica la durata, le clausole di recesso, cosa includono esattamente le spese condominiali e se il canone è soggetto a rivalutazione ISTAT. Un errore frequente è accettare un contratto transitorio senza i requisiti documentali richiesti: se mancano, il contratto può essere convertito in 4+4. Chiedi di vedere il testo del contratto qualche giorno prima della firma, non il giorno stesso, per leggerlo con calma.

Come anticipare gli altri e trovare casa prima a Milano?

Prepara in anticipo:

- Budget preciso (affitto + spese + caparra)
- Date di ingresso flessibili
- Una o due zone prioritarie (non “tutta Milano”)
- Un profilo con occupazione, reddito e referenze
- Documenti pronti: carta d'identità, codice fiscale, ultime buste paga o contratto di lavoro, eventuale documento del garante

Con queste informazioni pronte, ogni risposta a un annuncio è già un pacchetto completo, non una richiesta da completare. Avere i documenti scannerizzati e pronti da inviare accelera ogni passaggio: chi ti risponde sa che sei una persona organizzata e può chiudere in tempi rapidi.

Homeflow è in pre-lancio a Milano. Entra nella lista per essere tra i primi ad accedere quando il servizio sarà attivo.



SCRITTO DA

Marco Copeta

Founder di Homeflow

[Altri articoli di Marco](#) →