

MERCATO IMMOBILIARE MILANO

Milano: il mercato lancia segnali incoraggianti

MILANO



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

PREZZI

Il sem 2015 vs I SEM 2015



Prezzi Grandi Città: **-1,8%**

Prezzi Milano: **-0,8%**

COMPRAVENDITE

2015 vs 2014

Dati Agenzia delle Entrate



Grandi città: **+6,5%**

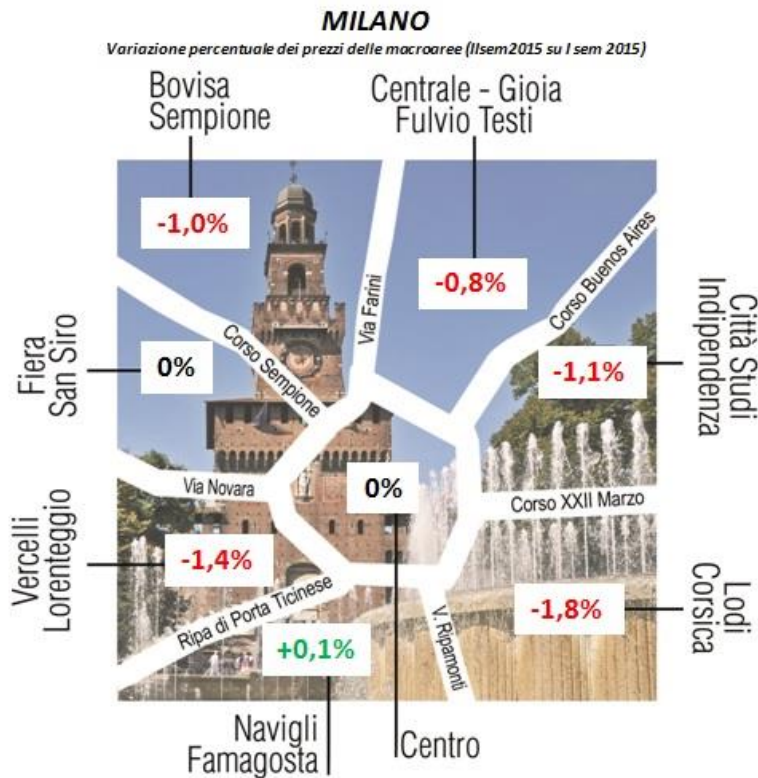
Milano città: **+13,4%**

Nel secondo semestre del 2015 le quotazioni di Milano sono diminuite dello 0,8%.

Lo stato di salute del mercato immobiliare di Milano sembra buono. I prezzi sono ancora in diminuzione ma il mercato sembra lanciare segnali incoraggianti. Il **centro** di Milano vede prezzi stabili: sempre elevata la richiesta di prima casa e di abitazioni ad uso investimento. Prezzi invariati anche per la macroarea di **Fiera – San Siro** dove sia l'arrivo della metropolitana che il completamento di City - Life non hanno sortito alcun effetto su mercato immobiliare della zona. Nella macroarea di **Bovisa – Sempione** i valori immobiliari sono diminuiti dell'1%. Buona la tenuta dei valori delle abitazioni nella zona di corso Sempione dove tra l'altro è in crescita la domanda ad uso investimento nell'ottica futura dell'insediamento degli uffici nel complesso di City Life. Si segnala una buona performance per la zona di Niguarda dove si inizia ad apprezzare la presenza della metropolitana nuova. Buona performance anche per gli immobili situati nella vicina zona di Fabio Filzi nella macroarea di **Stazione Centrale – Gioia – Fulvio Testi** (-0,8%). Buon andamento per la macroarea di **Navigli – Famagosta** dove c'è sempre una buona richiesta nella zona San Gottardo (grazie anche agli acquisti per gli universitari) e una discreta performance del quartiere di Barona – Santa Rita.

-1,1% la contrazione dei prezzi nella macroarea di **Città Studi – Indipendenza** e -1,8% quella della macroarea di **Lodi – Corsica** all'interno della quale si registra un buon andamento nel quartiere di Montenero.

L'ANDAMENTO NELLE MACROAREE



MACROAREA CENTRO: prezzi stabili

Nelle **zone di Brera, corso Como e via Moscova** è forte l'interesse di investitori e di acquirenti di prima casa. Le zone top restano via Moscova, via Solferino e corso Garibaldi con punte di 8000 € al mq per gli immobili ristrutturati e di 10000 € al mq per quelli di nuova costruzione. Per le soluzioni da ristrutturare si scende a 5000-6000 € al mq. Valori simili anche per gli immobili che affacciano su Largo Treves. Mercato sempre dinamico nella zona di Corso Como, piazza XXV Aprile e strade limitrofe. Vanno avanti i lavori di riqualificazione nell'ex area Feltrinelli e dove c'è interesse da parte degli acquirenti visti i prezzi immobiliari più bassi: 4000 € al mq per le soluzioni da ristrutturare e 4500-5000 € al mq per quelle in buono stato. Corso Como e piazza XXV Aprile attirano soprattutto gli investitori e gli acquirenti più giovani. I prezzi per soluzioni vecchia Milano in ottimo stato sono di 6000 € al mq, con top prices di 7000 € al mq per le soluzioni particolarmente signorili ed in ottimo stato. Una soluzione da ristrutturare costa mediamente 4500 € al mq. Chi cerca come prima casa opta per le vie limitrofe al fine di evitare la movida notturna che interessa la zona. Sul mercato delle locazioni si registra una buona domanda alimentata in particolare da studenti e da coloro che lavorano presso la nuova sede dell'Unicredit in Porta Nuova. I canoni di locazione di un bilocale si aggirano intorno a 1200 € al mese. Si cercano immobili vuoti e in buono stato.

Nella zona di **Porta Romana** la ricerca di prima casa talvolta si orienta su soluzioni di ampia metratura (da 160 a 200 mq), di tipologia signorile e che si concentrano spesso nella zona di piazza Mondadori, via Quadronno e via Rigoni dove una soluzione ristrutturata tocca i 6000 € al mq e quella da ristrutturare 4500 € al mq. I prezzi più elevati si registrano per le soluzioni signorili che affacciano su piazza della Guastalla, dove si toccano punte di 8000 € al mq. Piacciono le soluzioni situate in via Lamarmora, via Curtatone e via Orti dove per bilocali degli anni '60-'70 si spendono mediamente 4000-5000 € al mq. Valori simili per le abitazioni in via della Commenda. Aumenta la domanda per le case che sorgono in via Sabotino, al di fuori dell'area "C" e, per questo, con quotazioni più contenute, 3000-3500 € al mq.

MACROAREA VERCELLI – LORENTEGGIO: ribasso del (-1,4%)

Nella zona di **Wagner – De Angeli** si evidenzia una maggiore vivacità. Esiste una domanda di famiglie alla ricerca di abitazioni signorili e che si orienta su tagli più grandi (150-200 mq) e che prende in considerazione soprattutto la zona di piazza Wagner e di Buonarroti, dove si toccano top prices di 8000 € al mq. In via Sanzio e in via Colonna prevalgono le abitazioni degli anni '70 che, in buono stato, hanno valori medi di 4000 € al mq. Domanda più contenuta per gli stabili di ringhiera acquistati intorno a 3800-4000 € al mq. Signorili anche gli immobili posizionati in via Frua che hanno prezzi medi di 4500-5000 € al mq.

MACROAREA FIERA SAN SIRO: prezzi stabili

Stabili le quotazioni dei quartieri facenti parte della **macroarea di Fiera – San Siro**. In particolare nella zona di San Siro l'arrivo della metropolitana non ha sortito particolari effetti sui valori così come nella zona della Fiera il completamento di City Life

MACROAREA BOVISA – SEMPIONE: diminuzione dei prezzi (-1,0%)

Nella seconda parte del 2015 nella zona di **Piazza Firenze** e nelle aree limitrofe si nota un ritorno degli investitori che acquistano piccoli tagli da mettere a reddito in vista della futura occupazione degli uffici di City Life da parte di "Allianz" e "Generali" anche se, gli acquisti migliorativi, prevalgono. Le tipologie più signorili sono quelle posizionate in via Alberti dove i prezzi si aggirano intorno a 4000 € al mq. Valori di 2500-3000 € al mq per le soluzioni posizionate su via Cenisio, penalizzata dalla presenza di maggiore traffico. La parte di corso Sempione verso piazza Firenze si caratterizza per la presenza di un mercato eterogeneo in cui si alternano immobili degli anni '60 e palazzi di ringhiera dei primi anni del 1900. Piazza Firenze è lo spartiacque che segna il confine con la zona di viale Certosa: le abitazioni risalgono agli anni '50-'60 ed hanno quotazioni medie di 3500 € al mq (ristrutturate). Prezzi più elevati, intorno a 3800-4200 € al mq, si registrano per le abitazioni situate in via Giovanni da Procida.

Nella seconda parte del 2015 le quotazioni delle abitazioni nella zona di **Paolo Sarpi** sono rimaste invariate. In via Paolo Sarpi ci sono soprattutto stabili Vecchia Milano a cui sono interessati gli investitori. Le quotazioni delle soluzioni da ristrutturare sono di 3000 € al mq, quelle già ristrutturate di 4000 € al mq. Chi acquista la prima casa guarda le tipologie presenti in via Canonica e in via Londonio dove prevalgono le abitazioni civili con giardini condominiali oppure le soluzioni d'epoca. Si cercano tagli molto ampi, in particolare trilocali da 120-130 mq con cucina abitabile. Le quotazioni sono decisamente più elevate e si attestano intorno a 4000 € al mq per le abitazioni da ristrutturare e 4500-4700 € al mq per quelle ristrutturate. Tra le zone preferite ci sono quelle che vanno da piazzale Baiamonti a via Bramante e quelle che vanno da via Niccolini a piazza Gramsci.

Nella seconda parte del 2015 i valori immobiliari della zona di **Cenisio** sono in diminuzione. Più richieste di acquisto soprattutto di prima casa e di affitto. Tanti gli acquisti realizzati per i figli e realizzati da persone che sono a Milano per lavoro. Si cercano prevalentemente bilocali e trilocali, spesso in buono stato dal momento che non sempre si possono seguire i lavori di ristrutturazione. La maggioranza degli immobili sono condomini degli anni '60 che in buono stato hanno valori medi di 2500-3000 € al mq. Poche le nuove costruzioni presenti, in particolare in via Principe Eugenio e in via Cucchiari e che hanno prezzi medi che vanno da 5000 a 7000 € al mq. Sul mercato delle locazioni si registra una buona domanda alimentata soprattutto da lavoratori fuori sede alla ricerca di bilocali arredati che sono affittati a canoni medi di 750-850 € al mese con contratto a canone libero.

Nella seconda parte del 2015 le quotazioni delle abitazioni a **Niguarda** sono in leggero aumento: l'arrivo della metropolitana che ora si inizia ad apprezzare e la vicinanza alla Milano – Meda e alla Torino – Venezia

hanno rimesso in moto il mercato interno. Si realizzano soprattutto acquisti di prima casa e si iniziano a vedere anche alcuni acquisti uso investimento fatti dai genitori per i figli che studiano alla Bicocca. Tra le zone preferite ci sono via Arganini, via Suzzani e via Lanfranco della Pila dove le abitazioni degli anni '70, in buono stato hanno prezzi medi di 2300-2400 € al mq. Quotazioni simili anche per le soluzioni presenti di via Val d'Ossola e in via Cesari. Nella zona sono presenti anche condomini dei primi anni 2000 che si vendono a prezzi medi di 2800-3000 € al mq. Meno quotate le soluzioni popolari ex Aler, 1800 € al mq, che hanno il vantaggio di sorgere a ridosso della fermata Ca' Granda.

MACROAREA STAZIONE CENTRALE – GIOIA – FULVIO TESTI: leggera contrazione (-0,8%)

La presenza di prezzi elevati nei quartieri di Brera ed Isola porta spesso gli acquirenti a rivolgersi alla zona che si sviluppa intorno a via **Fabio Filzi**, ricca di attività commerciali e non lontana dalla Stazione Centrale. Gli stabili vanno dai primi anni del 1900 fino agli anni '60 e, in buono stato, hanno quotazioni medie di 4000-4500 € al mq. Valori intorno a 5000 € al mq si registrano per le abitazioni più signorili che sorgono nelle strade di congiunzione tra via Filzi e via Vittor Pisani. I valori scendono a 3000 € al mq per immobili posizionati oltre via Galvani. Sul mercato delle locazioni si registra sempre una buona domanda alimentata da lavoratori fuori sede; negli ultimi tempi è in aumento grazie al trasferimento in via della Liberazione degli uffici della Samsung e della Hsbc.

Nella zona **Farini – Isola** si registra un aumento di richieste per gli immobili posizionati in via Carlo Farini e limitrofe, in particolare nel tratto più vicino al quartiere Isola. Più lento il mercato verso via Lancetti. La motivazione dell'aumento va ricercata nella presenza di prezzi più bassi rispetto a quelli presenti nella zona dell' Isola. Tra gli acquirenti molte giovani coppie e lavoratori presso la struttura di "Unicredit" in Porta Nuova. In aumento anche gli acquisti migliorativi da parte di persone che abitano già nel quartiere. In zona Farini ci sono prezzi medi di 2700-3000 € al mq per scendere poi a 1800 € al mq quanto più ci si avvicina a via Lancetti, che sconta l'assenza di servizi. Prezzi inferiori a 3000 € al mq per le abitazioni sorte negli anni 2000 nelle ex aree industriali della zona. I valori salgono all'Isola (via Borsieri, via Bassi, via Pollaiuolo, via del Verme) dove nelle vie più richieste (via Borsieri, via Volturmo, via Pastrengo, via Confalonieri) si registrano prezzi medi di 4000 € al mq. Nella restante parte dell'Isola le quotazioni scendono a 3000-3500 € al mq.

Continuano a diminuire le quotazioni delle abitazioni usate nel quartiere **Bicocca** anche perché la disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti è in contrazione. A comprare in zona sono prevalentemente investitori, genitori di ragazzi provenienti dal sud Italia e che studiano presso l'Università e che per un bilocale sono disposti a spendere non più di 150 mila €. A questa tipologia di acquirenti si aggiungono le famiglie che vivono nel quartiere e che desiderano cambiare abitazione. Tra le soluzioni richieste ci sono quelle di recente costruzione sorte tra il 2007 ed il 2010 in viale Pirelli ed in viale dell'Innovazione e che hanno valori medi di 3000-3200 € al mq. Nel quartiere si prevede poi la nascita di altre nuove costruzioni tra cui l'ex Manifattura Tabacchi dove però c'è ancora dell'invenduto. I prezzi del nuovo sono di 4000 € al mq. Si prevede anche la nascita di nuove abitazioni nell'ex caserma di viale Suzzani. La maggioranza degli immobili sono stati costruiti tra gli anni '60 e gli anni '70, con alcune costruzioni economico popolari ex Aler in viale Suzzani e viale Siberius. Quotazioni più contenute si registrano per le abitazioni presenti in viale Fulvio Testi (2000 € al mq) a causa della presenza del traffico in zona.

MACROAREA CITTA' STUDI – INDIPENDENZA: ribasso delle quotazioni (-1,1%)

Nella seconda parte del 2015 la zona compresa tra **viale Abruzzi**, **via Morgagni** e **viale Regina Giovanna** registra un mercato più vivace e dinamico rispetto al passato. Si muovono persone alla ricerca della casa

migliorativa, genitori che acquistano per i figli. Via Morgagni è la strada più signorile come l'adiacente Piazza Lavater: una soluzione in ottimo stato o ristrutturata ha valori medi di 4700 € al mq con punte che possono arrivare a 5000 € al mq per case esclusive e di particolare pregio o con valori aggiunti come piani alti con terrazzo; una soluzione da ristrutturare costa intorno a 3700-3900 € al mq. Leggermente più contenute, 3700-3800 € al mq, le quotazioni delle abitazioni posizionate in via Eustachi, cuore del quartiere. I valori immobiliari scendono su viale Abruzzi a causa del traffico che interessa la zona. I prezzi al mq sono di 3200 € al mq per soluzioni da ristrutturare per arrivare massimo a 4000 € al mq per quelle ristrutturate. Piacciono gli immobili situati in via Broggi, via Maiocchi e via Stoppani dove per gli stabili d'epoca si registrano valori medi di 3700-3800 € al mq con punte massime di 4400 € al mq.

MACROAREA LODI – CORSICA: diminuzione dei valori (-1,8%)

In lieve ribasso i valori nel quartiere **Montenero** dove il mercato immobiliare è sempre molto dinamico e vivace grazie alla presenza di investitori e di acquirenti di prima casa. Le zone più richieste sono viale Montenero, via Carlo Botta e piazzale Libia. Viale Montenero è in cima alle preferenze degli investitori e di coloro che cercano una casa Vecchia Milano. Le quotazioni sono di 5000-5500 € al mq per le soluzioni ristrutturate e di 3300-3600 € al mq per quelle da ristrutturare. Valori più alti si raggiungono in piazzale Libia: 5000 € al mq per le soluzioni in buono stato e 6000 € al mq per quelle ristrutturate. Quotazioni simili anche per le abitazioni che sorgono in piazza Medaglie d'Oro. Nelle traverse di viale Montenero più vicine a viale Umbria e su viale Umbria, i valori delle abitazioni usate scendono a 2500-3000 € al mq. Nuove costruzioni sono presenti in viale Caldara a 8000 € al mq, ma in questo momento, c'è ancora invenduto. Nella stessa strada le tipologie usate costano 3600 € al mq. Sempre positivo il mercato delle locazioni alimentato da studenti universitari e del vicino conservatorio e giovani lavoratori fuori sede. La zona piace anche per la presenza di numerosi luoghi di ritrovo. Si stipulano contratti a canone libero e contratti a canone transitorio. Per un bilocale i canoni di locazione sono di 1000-1050 € al mese.

MACROAREA NAVIGLI – FAMAGOSTA: quotazioni in aumento dello 0,1%

Nella seconda parte del 2015 il mercato immobiliare della zona di **Barona – Santa Rita** segnala un aumento di domanda di prima casa. Via Ettore Ponti, via Tobagi e la prima parte di via Santa Rita da Cascia sono tra le zone più ambite con soluzioni medio - signorile degli anni '70 acquistabili a 2800-3000 € al mq e soluzioni degli anni 2006-2008 acquistabili a prezzi medi di 3300 € al mq. Particolarmente prestigiose le case situate in via Faenza, dotate di giardino e campi da tennis e con valutazioni medie oltre i 3000 € al mq. Nella zona della Barona l'offerta immobiliare diventa più popolare, con buona parte degli immobili rappresentata da ex Aler e che hanno prezzi medi di 1000 € al mq. Pochi gli investitori presenti nella zona perché prediligono le zone di via Ettore Ponti, via Carlo Torre, via Darwin dove per un bilocale si possono superare i 3000 € al mq. Anche su viale Famagosta ci sono alcuni stabili signorili valutati intorno a 2000 € al mq.