

MILANO: il mercato immobiliare lancia concreti segnali di ripresa

Nel secondo semestre del 2016 i valori immobiliari di Milano hanno registrato stabilità, chiudendo l'intero anno 2016 con un leggero calo (-0,1%).

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
-4,6%	-2,1%	-0,4%	-2,3%	-7,3%	-7,0%	-5,6%	-1,7%	-0,1%

MILANO- Variazione prezzi Macroaree	Il sem 2016 rispetto al I sem 2016
Centro	2,5%
Vercelli - Lorenteggio	-0,5%
Fiera - San Siro	0,0%
Bovisa - Sempione	-0,4%
Stazione Centrale - Gioia - F. Testi	-0,1%
Città Studi - Indipendenza	-0,1%
Lodi - Corsica	0,7%
Navigli - Famagosta	-0,1%

CENTRO: aumento delle quotazioni e domanda vivace

In aumento i valori immobiliari delle zone centrali dove il mercato lancia concreti segnali di ripresa (+2,5%). Da **Brera a Porta Romana** la domanda è vivace ovunque con acquirenti di prima casa ed investitori pronti a muoversi. Dinamico infatti il mercato nella zona di **corso Como** e limitrofe con un crescente interesse per le abitazioni posizionate in via Pasubio e via Maroncelli, in seguito all'apertura della "Fondazione Feltrinelli". Non si registrano effetti sui prezzi e le quotazioni di un buon usato si aggirano intorno a 5.000 € al mq. Piacciono sempre, soprattutto ad inquilini giovani alla ricerca di immobili in affitto, la zona di corso Como e piazza XXV Aprile. I prezzi per le soluzioni vecchia Milano in ottimo stato sono di 6.000 € al mq con top prices di 7000 € al mq per le soluzioni particolarmente signorili ed in ottimo stato. Più difficile vendere i piani bassi su corso Como a causa della presenza di numerosi locali di somministrazione a piano terra. Da segnalare la nascita di nuove costruzioni in via Viganò i cui prezzi partono da 8000 € al mq. Sempre molto ricercate via Moscovia, corso Garibaldi, via Varese, via Volta, via San Marco dove si registrano valori medi di 6000 € al mq per immobili da ristrutturare, 7.000-8.000 € al mq in ottimo stato e punte di 10.000-12.000 € al mq per il nuovo.

Anche a **Porta Romana** si è registrato un mercato dinamico soprattutto su bilocali e piccoli trilocali acquistati da **investitori** con budget di poco superiore a 320 mila €. I valori, soprattutto su queste tipologie e su quelle più signorili, hanno subito un lieve incremento. La zona che ha registrato maggiore interesse in questo target di acquirenti è corso di Porta Romana nel tratto compreso tra piazza Medaglie d'Oro e Crocetta dove le quotazioni immobiliari per un immobile in buono stato si aggirano intorno a 4500-5000 € al mq. Piacciono anche le soluzioni situate in via Curtatone e via Orti dove per bilocali degli anni '60-'70 si spendono mediamente 4000-5000€ al mq. Stessi valori anche per via Lamarmora dove però ci sono numerosi uffici e la domanda abitativa si indirizza prevalentemente su appartamenti in condomini degli anni '60-'70 che hanno valori intorno a 4500 € al mq. In via della Commenda si registrano prezzi di 4000-5000 € al mq. Mercato più signorile ed esclusivo quello che si sviluppa nel tratto che va da Crocetta a Missori. Qui si muove una clientela alla ricerca degli **immobili di prestigio** che possono raggiungere punte

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

di 8000 € al mq in piazza della Guastalla e una media di 6.000-7.000€ al mq in piazza Mondadori, via Quadronno, via Rigoni. Piacciono anche le abitazioni posizionate in via Sabotino, al di fuori dell'area "C" e, per questo, con quotazioni più contenute, 3.000-3.500 € al mq. In zona sono in corso degli interventi di nuova costruzione di tipologia signorile.

LODI-CORSICA: ritorno all'acquisto; effetti positivi con la Fondazione Prada

Lieve aumento dei valori immobiliari (+0,7%) per la macroarea di **Lodi-Corsica** in seguito alla performance delle abitazioni posizionate in viale Corsica vede prezzi in leggero aumento grazie ad un **ritorno delle famiglie all'acquisto** e, di conseguenza, un aumento della domanda di tagli più grandi (100-120 mq) ed un leggero aumento dei prezzi. Si chiedono soprattutto immobili ristrutturati. La zona si è sviluppata soprattutto negli anni '60 e conta delle soluzioni più signorili nel tratto iniziale di via Sismondi e di via dell' Ongaro progettate dall'architetto Muzio e valutate in buono stato 3.000-3.500 € al mq. In viale Corsica i valori scendono a 2.600-2.700 € al mq. Esiste poi un'area particolarmente signorile con villette singole tra via Piranesi e viale Corsica. Negli ultimi tempi hanno riscontrato interesse gli immobili posizionati in via Mezzofanti anche in seguito all'apertura di un passaggio che la collega più facilmente al passante ferroviario di Forlanini. Nella seconda parte del 2016 le quotazioni immobiliari nella zona di **corso Lodi-San Luigi** sono sostanzialmente stabili. In aumento gli acquisti di prima casa mentre sono abbastanza consolidati quelli ad uso investimento (in genere si impiegano intorno a 100 mila €). Infatti, la zona registra una **buona domanda di immobili in locazione** dal momento che, non lontano, ci sono la Bocconi e lo Ied. Tra gli acquirenti di prima casa si segnalano richieste di persone che lavorano presso l'Eni e che da San Donato si spostano in città grazie ai prezzi più contenuti. La zona di via Nervesa, via Schewiller e limitrofe è quella più esclusiva che si caratterizza per la presenza di immobili medio signorili che, in buono stato, costano mediamente 3.000 € al mq. La maggior parte dell'offerta abitativa della zona risale ai primi anni del 1900 e, in buono stato, si vende intorno a 2.700 € al mq. La presenza della **"Fondazione Prada"** ha riqualificato buona parte della zona e si registrano richieste di immobili in affitto ed in acquisto da parte di coloro che vi lavorano. Anche la presenza delle **sedi di "Burberry"** e **"Bottega Verde"** determina una buona richiesta di acquisto. L'area inoltre è interessata anche dal progetto di riqualificazione dello scalo di Porta Romana che negli anni potrebbe migliorare ulteriormente la zona.

FIERA-SAN SIRO/VERCELLI LORENTEGGIO/BOVISA-SEMPIONE: famiglie alla ricerca di tagli ampi; benefici dall'arrivo della metropolitana 5

Sono rimasti sostanzialmente stabili i valori immobiliari in tutte le altre macroaree della città: **Fiera-San Siro, Vercelli-Lorenteggio, Bovisa-Sempione**. In quest'ultima macroarea si rileva un mercato dinamico nella zona di **piazza Firenze e corso Sempione** con una domanda vivace e tempi di vendita in diminuzione. **In ripresa soprattutto il segmento della prima casa** che vede protagoniste famiglie che ampliano la metratura dell'immobile e che ricercano tagli intorno a 120-150 mq. Desiderano appartamenti situati ai piani alti ed in condomini di qualità. Ci sono investitori che desiderano mettere a reddito l'immobile anche in vista della futura occupazione delle torri di "City Life". Acquistano monolocali e bilocali da 150 a 200 mila €. Sicuramente il completamento e **l'apertura della linea metropolitana 5 ha regalato maggior appeal alla zona**, in particolare agli immobili posizionati in via Cenisio nel tratto compreso tra la fermata metropolitana (Cenisio ad.ze p.zza Coriolano) e piazza Diocleziano. Bene anche gli immobili situati in piazza Gerusalemme. In queste zone i valori immobiliari si aggirano intorno a 3500-4000 € al mq. Piacciono molto le abitazioni signorili presenti in via Alberti, via Giovanni da Procida e le strade limitrofe. Hanno quotazioni medie di 4000 € al mq. Il tratto di corso Sempione che va da via Poliziano fino a piazza

Firenze alterna palazzi di ringhiera dei primi anni del 1900 ad immobili degli anni '60, le cui quotazioni medie sono di 3500 € al mq.

Un lieve rialzo dei prezzi ha interessato anche il **quartiere Bovisasca** dove si è avuta una riduzione dei tempi medi di vendita ed una minore offerta immobiliare insieme ad un aumento della domanda soprattutto su soluzioni in buono stato e di 3-4 locali. E' un mercato interno, alimentato prevalentemente da persone residenti, da sempre, nel quartiere. Qui prevalgono le soluzioni in edilizia civile degli anni '70 che in buono stato si scambiano a 1600-1800 € al mq. Molto apprezzate le abitazioni situate a Villaggio Bovisasca (via Cerkovo e limitrofe) dove ci sono villette a schiera, bifamiliari e condomini di piccole dimensioni le cui quotazioni medie sono di 2200 € al mq.

STAZIONE CENTRALE-GIOIA FULVIO TESTI/NAVIGLI FAMAGOSTA: crescono gli investitori

Stabilità anche per l'area di **Stazione Centrale-Gioia-Fulvio Testi** e per quella di **Navigli-Famagosta**. Nella prima si segnala la zona di **viale Marche, viale Zara** dove i prezzi sono in leggero aumento: a cercare casa sono spesso acquirenti che non possono permettersi i prezzi del vicino quartiere Isola, 4000-5000 € al mq. Acquistano sia **investitori**, tra cui genitori di studenti e persone che vogliono mettere a reddito o svolgere attività di B&B, sia acquirenti di prima casa. La vicinanza di tre fermate della metropolitana rende la zona interessante per questa finalità. Si cercano soprattutto bilocali e trilocali. La differenza di prezzo è determinata dalla distanza dalla circonvallazione di viale Stelvio. La maggioranza degli immobili della zona è rappresentata da condomini costruiti dai primi anni del 1900 fino agli anni '70 che si scambiano a prezzi medi di 2000-3000 € al mq. Fanno eccezione una serie di ville singole presenti nell'area di via Lario, viale Marche e viale Zara dove le quotazioni salgono notevolmente. Il mercato degli affitti è molto attivo grazie alla presenza di lavoratori fuori sede e di studenti. Per un bilocale si spendono mediamente intorno a 800-1000 € al mese. Nella seconda macroarea invece si registra un incremento dei valori nella zona di **San Gottardo**, da sempre molto apprezzata dagli investitori sia per la vicinanza ai Navigli sia per la vicinanza alla Bocconi. Questo elemento combinato con una riduzione dell'offerta presente sul territorio ha determinato un incremento dei prezzi. Mercato dinamico ma con prezzi stabili nella zona che da viale Tibaldi va verso corso San Gottardo e Porta Ticinese le quotazioni sono più elevate e per una soluzione di piccolo taglio e in ottimo stato parliamo di prezzi che oscillano da 4000 a 5000 € al mq; nel tratto che da viale Tibaldi si sviluppa verso via Cermenate, in particolare in via Pomponazzi e in via Brioschi le quotazioni diminuiscono e scendono fino a 2800 € al mq con punte di 3000-3200 € al mq. In questa macroarea si registra un lieve calo dei prezzi nella zona intorno a viale **Cermenate** e stabilità dei valori nei quartieri di **Medeghino e Torretta**. Piacciono gli immobili situati a Medeghino, soprattutto quelli posizionati nelle strade private. Quartiere a parte quello di Torretta, dove acquistano prevalentemente persone già residenti in zona. Per un buon usato si spende intorno a 2000 € al mq. Più eterogeneo il mercato immobiliare presente in via Cermenate e nelle strade limitrofe: un mix di costruzioni che oscilla dagli anni '60 ai primi anni 2000. In questo momento si registra un'abbondante offerta immobiliare.