

Milano, che sia qui la “grande bellezza”?

Rinnovare per rinascere

La città meneghina attira sempre più aziende, turisti e giovani

I cambiamenti che Milano ha messo in atto negli ultimi anni sono evidenti agli occhi di tutti coloro che ci vivono o che si trovano a passare dalla città che va ormai spedita verso un futuro sempre più a misura di turismo e di giovani. Lo dimostrano alcuni dati: il 2016 si è chiuso con 5,6 milioni di turisti in città, con un aumento del 2,1% rispetto al 2015 e le previsioni per il 2017 sono ancora più rosee. I turisti non sono solo attirati dalle bellezze architettoniche ma anche dall'offerta artistica, culturale e gastronomica.

Salone del Mobile e Fuori Salone (manifestazione che si è appena conclusa e che ha permesso a numerosi visitatori di esplorare quartieri della città più periferici che negli anni hanno subito importanti riqualificazioni urbanistiche), Settimana della Moda, Mi Art e, per la prima volta, “Tempi di Libro”, la Fiera del Libro ospitata a Rho Fiera.

La città si sta affermando anche come **capitale gastronomica**: da importanti chef che aprono nuovi ristoranti al trionfo dello **street food**. Non è un caso che il settore commerciale in città veda proprio nel food, oltre che nella moda, il traino più importante. Nel campo della ristorazione, oltre al centro, sono i Navigli e la Darsena a registrare numerose richieste di immobili da destinare a questa attività, soprattutto da quando è stata riqualificata. E sono queste le zone dove anche il mercato immobiliare residenziale sta registrando i primi segnali di risveglio: nella seconda parte del 2016, c'è stato un leggero incremento dei valori nella zona di **San Gottardo**, da sempre molto apprezzata dagli investitori sia per la vicinanza ai Navigli che alla Bocconi. Bene anche la zona Solari-Tortona che negli ultimi anni ha visto non solo la nascita del Mudec e del Museo di Armani ma anche l'arrivo di importanti aziende e show room di rinomati stilisti. In quest'area i prezzi immobiliari sono sostanzialmente stabili ed una tipologia usata costa intorno a 3500 € al mq. Rialzo dei valori immobiliari anche in centro in particolare in zona **Brera-Garibaldi**. Porta Nuova ormai è uno dei poli di attrazione della città e non lontano è stata ultimata la “Fondazione Feltrinelli” che ha determinato un maggiore interesse per le case situate a ridosso della stessa. A livello di prezzi non si registrano effetti e attualmente nella zona ci sono medie di 5000 € al mq. Valori ben più alti si segnalano per le soluzioni posizionate **in via Moscova, corso Garibaldi, via Varese, via Volta** dove si toccano punte di 10000-12000 € al mq per le soluzioni nuove. Altro progetto ormai in fase di ultimazione e che ha trasformato lo skyline della città è quello di **City Life** dove entro l'anno sarà occupata la torre di “Allianz” e sarà ultimata quella di “Generali” (occupata dal 2018). Atteso anche il “City Life Shopping District” (80 negozi, 20 tra bar e ristoranti, un supermercato gourmet, un cinema ed uno spazio Fitness e Wellness). La riqualificazione di queste aree non ha impattato in modo importante sul mercato immobiliare della zona anche perché sopraggiunta negli anni della crisi. Solo ora si iniziano a vedere i primi segnali nella zona di corso Sempione, in particolare in quella di Sempione-piazza Firenze dove gli investitori, in vista della futura occupazione delle torri di “City Life”, acquistano monolocali e bilocali. Si è sentito

invece in termini di aumento di domanda ma non di prezzi l'impatto dell'arrivo della **linea metropolitana 5** che ha regalato maggior appeal alla zona, in particolare agli immobili posizionati a ridosso delle fermate della metropolitana di "Cenisio" e "Gerusalemme". In queste zone i valori immobiliari si aggirano intorno a 3500-4000 € al mq.

Attese anche per la zona a ridosso della "Fondazione Prada" il cui insediamento l'ha riqualificata e ha creato interesse di investitori e non. Non lontano poi il **distretto "Symbiosis"**, terziario avanzato che porterà diverse start up ed aziende. Attualmente i valori medi al mq per una soluzione in buono stato posizionata nelle vicinanze della struttura sono di 2700 € al mq.

La città di Milano è ancora in trasformazione: il progetto più importante ed anche più atteso è quello che prevede la riqualificazione delle periferie, in particolare Gallaratese, Bovisa, Adriano, Corvetto e Giambellino dove si dovrebbe procedere alla ricostruzione delle case popolari, al rifacimento delle strade, alla creazione di centri di formazione e la costruzione di nuovi istituti scolastici. Altra importante iniziativa per la città sarà la **riqualificazione degli scali ferroviari in disuso**, da cui si dovrebbero ricavare importanti aree verdi. Vanno avanti i lavori per l'altra linea metropolitana, la linea 4 che collegherà la città all'aeroporto di Linate. Al momento non si intravedono effetti sul mercato immobiliare. Si punta poi sullo **"Human Technopole"**, il polo di ricerca scientifica dedicato alla salute, all'alimentazione e alla qualità della vita e che sarà ospitato nei luoghi dove si è svolto l'Expo. Qui saranno trasferite anche delle facoltà scientifiche.

Il risultato di quanto detto sopra a livello immobiliare si sta traducendo in un aumento delle compravendite, iniziato a Milano nel terzo trimestre 2013 anticipando le tendenze nazionali, e che ha visto nel 2016 una crescita del 21,9% rispetto al 2015. I valori immobiliari nel 2016 sono rimasti praticamente invariati.

Tutto questo è e sarà Milano, città che non si stanca di cambiare faccia e di rinnovarsi, città che ha intuito che l'arte della trasformazione permette di rinascere se è vero che, come è emerso da una ricerca del Cresme, in città c'è stato un aumento dei residenti e che questa rimonta ha interessato soprattutto gli under 40, attirati soprattutto dalle prospettive di lavoro. Ed è forse, proprio questa, la vera "grande bellezza" di Milano.

Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa