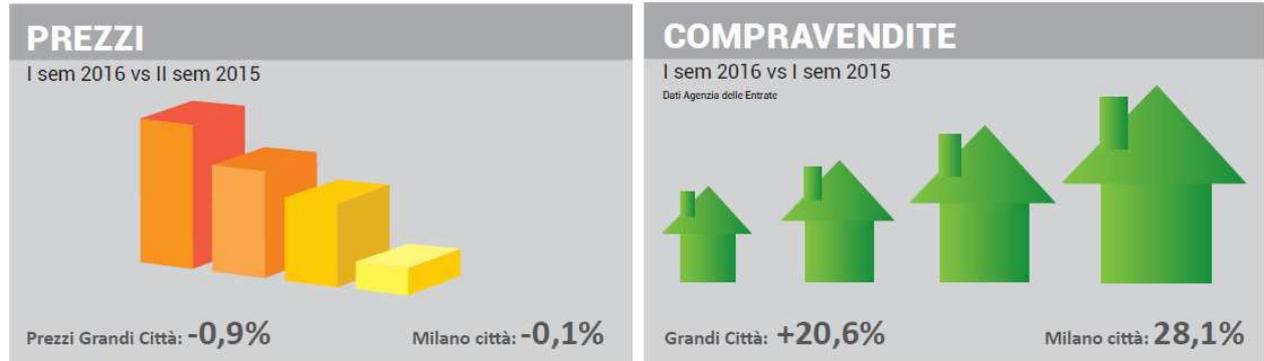


MERCATO IMMOBILIARE MILANO I semestre 2016

MILANO



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

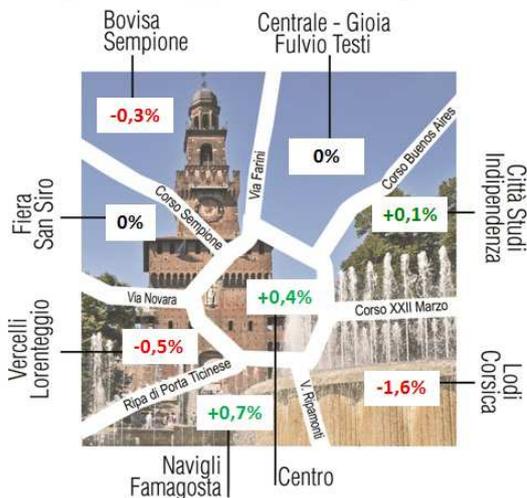


LE TENDENZE RILEVATE IN CITTA'

Nel primo semestre 2016 le quotazioni delle abitazioni di Milano sono diminuite dello 0,1% rispetto al II semestre 2015. Le zone centrali aumentano dello 0,4%, stabile la macroarea Fiera-San Siro e in leggero rialzo la macroarea di Navigli - Famagosta (+0,7%). La macroarea Lodi-Corsica è quella che ha subito il calo più forte (-1,6%), soprattutto nelle aree più periferiche. Piacciono le zone intorno a Porta Nuova, alle sedi universitarie e a alle aree interessate da interventi di riqualificazione. Nel capoluogo lombardo le compravendite al I semestre 2016 aumentano del +28,1% rispetto al I semestre 2015.

L'ANDAMENTO NELLE MACROAREE

MILANO
Variazione percentuale dei prezzi delle macroaree (Isem2016 su IIsem2015)



Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

MACROAREA CENTRO: quotazioni immobiliari in crescita dello 0,4%.

Nella zona di Brera e di corso Como i prezzi sono alquanto invariati e la domanda è alimentata sia da investitori e sia da acquirenti di prima casa. Questi ultimi sono attenti soprattutto al contesto abitativo, generalmente si prediligono immobili d'epoca ma anche quelli di nuova costruzione con finiture moderne sono apprezzati. Tra gli investitori anche società immobiliari che acquistano per poi ristrutturare. Le zone top restano via Moscova, via Solferino e corso Garibaldi, dove le quotazioni delle abitazioni in buono stato possono andare da 5000 a 7000 € al mq, in ottimo stato arrivano a 8000 € al mq, con punte per le nuove costruzioni in corso Garibaldi che toccano valori di 13 mila € al mq. Per le soluzioni da ristrutturare si

scende a 5000-6000 € al mq. Valori simili anche per gli immobili che affacciano in piazzale Baiamonti e sui Bastioni di Porta Nuova. Non lontano da piazzale Baiamonti vanno avanti i lavori di riqualificazione nell'ex area Feltrinelli dove, grazie ai bassi prezzi, c'è interesse da parte degli acquirenti. Si spendono 4000 € al mq per le soluzioni da ristrutturare e 4500-5000 € al mq per quelle in buono stato.

Mercato sempre dinamico nella zona di Corso Como, piazza XXV Aprile e strade limitrofe. Corso Como e piazza XXV Aprile attirano soprattutto gli investitori e gli acquirenti più giovani per via della movida. I prezzi per soluzioni vecchia Milano in ottimo stato sono di 6000 € al mq, con top prices di 7000 € al mq per quelle particolarmente signorili ed in ottimo stato. Una tipologia da ristrutturare costa mediamente sui 4500 € al mq.

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.

Nella zona di Cadorna, corso Magenta e via San Vittore il mercato vede protagonisti acquirenti che già vivono in zona e vogliono fare un acquisto migliorativo; meno presenti gli investitori interessati a piccoli tagli, più difficili da reperire sul mercato. Infatti la zona offre soprattutto appartamenti a partire da 90 mq, per arrivare anche a metrature di 250 mq, soprattutto sul segmento più signorile. La zona top è quella di corso Magenta, via XX Settembre, via Petrarca, via Boccaccio dove ci sono gli stabili signorili d'epoca, dalle ampie metrature. Qui una soluzione ristrutturata costa mediamente intorno a 7000 - 7500 € al mq, anche se tendenzialmente su questo segmento si prediligono le abitazioni da personalizzare.

Nella zona di Porta Romana i primi sei mesi del 2016 hanno fatto registrare un mercato dinamico soprattutto su bilocali e piccoli trilocali. Ad acquistarli studenti, giovani professionisti e famiglie. La domanda si è orientata su immobili luminosi e posizionati ai piani alti presenti su corso di Porta Romana, nel tratto compreso tra piazza Medaglie d'Oro e Crocetta, dove le quotazioni si aggirano intorno a 4500 - 5000 € al mq per un immobile in buono stato. 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 di 7000 € al mq in piazza Missori e una media di 6000-6500 € al mq in piazza Mondadori, Bianca di Savoia, via Quadronno, via Vigoni. Aumenta la domanda per le abitazioni che sorgono in via Sabotino, a ridosso dell'area "C" e, per questo, con quotazioni più contenute (3300 - 4000 € al mq).

MACROAREA NAVIGLI-FAMAGOSTA: +0,7% per i prezzi, in particolare nella zona di Tibaldi-San Gottardo

Buona la tenuta dei tagli piccoli (bilocali e monolocali) particolarmente richiesti da genitori di studenti universitari e da investitori per la vicinanza di due importanti università, lo Iulm e la Bocconi. Bassa offerta di tagli medio grandi anche in seguito a numerosi frazionamenti che sono stati fatti negli anni scorsi. Ad acquistare la prima casa in zona sono prevalentemente coppie giovani. Il mercato immobiliare è abbastanza eterogeneo e spazia dalle soluzioni vecchia Milano dei primi anni del 1900, tra cui numerose case di ringhiera, ai condomini degli anni '50-'70. La prima tipologia piace se sorge in contesti condominiali in buono stato; altro elemento che incide è il posizionamento rispetto a viale Tibaldi. 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 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.

MACROAREA VERCELLI - LORENTEGGIO: valori in diminuzione dello 0,5%

La zona è interessata dalla realizzazione della metropolitana 4 anche se, al momento, non si vedono effetti sul mercato se non sul versante delle locazioni, dove chi cerca evita le zone coinvolte direttamente dai lavori e ricerca nelle traverse della principale via Lorenteggio.

Le quotazioni nella zona di Tolstoj sono stabili. Tra le zone preferite quelle che si sviluppano intorno a piazza Tripoli e via Fezzan, dove ci sono abitazioni costruite negli anni '50 che, in buono stato, hanno prezzi medi di 3000 € al mq.

Più signorile l'area che si sviluppa intorno a via Rondoni e le strade limitrofe dove ci sono condomini signorili degli anni '70, alcuni dei quali dotati di box e di giardino. I tagli presenti sono medio grandi e per questo si prestano soprattutto per acquisti di tipo migliorativo. Una soluzione da ristrutturare si valuta mediamente intorno a 3500-3600 € al mq dal momento che l'offerta è molto bassa.

Meno quotata la zona che si sviluppa da via Lorenteggio verso via Savona, dove i prezzi medi vanno da 2500 € fino a 3000 € al mq. Le nuove costruzioni presenti in piazza Berlinguer hanno prezzi medi di 4000 € al mq. Su via Lorenteggio prevalgono i condomini degli anni '60-'70, con attività commerciali al piano terra. Per una soluzione in buono stato si spendono mediamente 3000 € al mq, 2500-2600 € al mq per quelle da ristrutturare.

Da segnalare che in via Tito Vignoli, nel tratto compreso tra via Giambellino e via Savona, sono in corso i lavori per un progetto di nuova costruzione da cui si ricaveranno appartamenti e villette su due livelli. I prezzi del nuovo partono da 4500 € al mq.

MACROAREA BOVISA –SEMPIONE: si registra una contrazione dei valori (- 0,3%)

Mercato dinamico nella zona di **corso Sempione a ridosso di piazza Firenze**. Comprano sia famiglie alla ricerca della casa migliorativa e sia investitori che desiderano mettere a reddito l'immobile anche in vista della futura occupazione delle torri di City Life. 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 il Cimitero Monumentale e piazza Diocleziano e a quelli in piazza Gerusalemme. In queste zone i valori si aggirano intorno a 2500-3000 € al mq. Piacciono molto le abitazioni più signorili presenti in via Alberti, via Giovanni da Procida e le strade limitrofe. Hanno quotazioni medie di 4000 € al mq.

MACROAREA STAZIONE CENTRALE – GIOIA – FULVIO TESTI: valori stabili

Ancora in ribasso i prezzi della zona di Villa San Giovanni. Tra le motivazioni la nascita di un centinaio di nuove costruzioni, sia in edilizia civile e sia in edilizia convenzionata, che hanno calmierato i prezzi della. Le prime partono da valori di 3300 € al mq. La maggioranza delle abitazioni risale agli anni '60-'70 e per un buon usato si può arrivare a 2000 € al mq, per scendere a 1500-1600 € al mq per le soluzioni posizionate su viale Monza. Dinamico l'andamento della zona del Centro Direzionale - Filzi dove si registra una buona domanda. La zona infatti attira coloro che non riescono ad accedere ai mercati più costosi di Brera e di Isola e che qui possono trovare immobili in buono stato a prezzi medi di 4000-4500 € al mq. Esiste anche una buona domanda di immobili in affitto grazie alla presenza di numerosi uffici.

MACROAREA LODI – CORSICA: prezzi in diminuzione del -1,6% anche in seguito alla contrazione dei valori del quartiere di corso Lodi – San Luigi

In particolare stanno soffrendo le abitazioni situate nella zona che si sviluppa intorno a piazza S. Luigi e via Benaco dove c'è abbondante offerta immobiliare in seguito ad un turn over generazionale che ha portato alla vendita di molte case ereditate e anche alla decisione, di persone che vivono nella zona, di trasferirsi nell'hinterland. Le quotazioni medie, per immobili degli anni '70 in buono stato, si aggirano intorno a 2300 € al mq. A muoversi sul mercato investitori attirati dalla vicinanza dell'Università Bocconi. Impiegano cifre intorno a 100 mila € per acquistare monolocali che poi affittano a 600 € al mese. Grazie alla presenza della "Fondazione Prada" che con il suo arrivo ha riqualificato buona parte della zona, si segnalano acquisti da parte dei dipendenti della stessa. Le nuove costruzioni presenti in via Brembo hanno prezzi medi che partono da 3600 € al mq per arrivare a 4000 € al mq.

MACROAREA CITTA' STUDI – INDIPENDENZA: stabili i valori (+0,1%)

Buon andamento per la zona di Padova – Cimiano dove i prezzi ormai contenuti stanno attirando acquirenti dalle zone limitrofe. La zona preferita resta quella a ridosso delle fermate della metro di “Cimiano” e di “Udine” dove ci sono condomini degli anni ‘60-’70 che, in buono stato, si vendono a prezzi medi di 2000 € al mq.