

MILANO: RIVALUTAZIONE IMMOBILI AL TOP

In Centro dal 1998 ad oggi +104,6%

La città si trasforma: riqualificazioni e nuove realtà

Domani l'apertura del City Life Shopping District

Milano è la città che più delle altre sembra aver intrapreso un veloce percorso di fuoriuscita dalla crisi immobiliare. Dal lato delle compravendite la crescita dei volumi, seppur con ritmi diversi, non si ferma dal primo trimestre del 2013, anno in cui a livello nazionale il mercato arrancava ancora.

RIVALUTAZIONE

Sul fronte dei prezzi è la città che ha perso meno rispetto alle altre metropoli, in particolare nelle aree centrali. Infatti, dal secondo semestre del 2007 i valori immobiliari in città sono diminuiti del 26,3%, contro una media nazionale del 40,3%. Nello stesso periodo le abitazioni situate in centro hanno lasciato sul terreno solo il 5,3% del loro valore. Se osserviamo **Milano, dal 1998 ad oggi, vediamo che le case si sono rivalutate in termini nominali del 57,8%, nelle zone centrali del 104,6%.**

TURISMO & BUSINESS

Un ottimo risultato quindi per la città che, complice anche l'Expo, ha scoperto di avere un forte richiamo turistico oltre a quello business ormai riconosciuto. I flussi turistici in aumento stanno determinando una maggiore richiesta di appartamenti da destinare a casa vacanza anche se, al momento, chi investe in città è più orientato ad affittare a lavoratori fuori sede o studenti. Coloro che a Milano hanno acquistato attraverso le agenzie del Gruppo Tecnocasa sono così distribuiti: 75,4% è indirizzato verso la prima casa e il 24,6% verso la casa vacanza. Milano, tra l'altro, **è l'unica tra le grandi città in cui l'analisi delle richieste della nostra banca dati evidenzia una prevalenza della domanda di bilocali (42,8%).**

RIQUALIFICAZIONI: DA PORTA NUOVA A CITY LIFE LA CITTA' SI TRASFORMA

Vediamo come stanno andando le diverse aree di Milano, con particolare attenzione a quelle interessate dai più importanti lavori di riqualificazione.

Il progetto di **Porta Nuova** ha avuto i suoi effetti sulle **zone centrali** che, in questa prima parte del 2017, hanno registrato un aumento dei prezzi dell'1,7% e sulla **macroarea Centrale-Gioia- Fulvio Testi** (+2,1%). Entrambe le aree infatti hanno cambiato volto negli ultimi anni e ancora oggi gettano le basi per nuove trasformazioni urbanistiche.

Se le zone di Brera, corso Garibaldi, corso Como, via Volta e via San Marco continuano ad essere di appeal sia per gli acquirenti di prima casa (spesso di prestigio) che per gli investitori; tra questi ultimi cresce l'interesse per zone intorno alla "Fondazione Feltrinelli" all'interno della quale è operativa da alcuni mesi la sede della Microsoft. Si acquistano quindi piccoli tagli nell'area di via Pasubio e nel tratto di via Farini a ridosso di piazzale Baiamonti (un buon usato quota 5000 € al mq).

La costituzione del cosiddetto "**distretto high tech**" compreso tra Porta Volta e Gae Aulenti e così definito perché qui hanno scelto di insediarsi aziende come Google, Microsoft e Amazon, la presenza delle sedi di Bnp Paribas e Samsung rispettivamente nella "Torre Diamante" e nel "Diamantino" così come il recupero della "Torre Galfa" all'intersezione tra via Fara e via Galvani (31 piani a destinazione alberghiera e residenziale) e quello dell'ex Palazzo Inps in via Melchiorre

Gioia stanno impattando sul mercato immobiliare della zona di via Fabio Filzi (valori medi di 4000-4500 € al mq). A suscitare l'interesse degli acquirenti, soprattutto investitori, l'aumento della domanda di immobili in locazione da parte di lavoratori fuori sede e turisti a cui piace anche la vicinanza della Stazione Centrale, elemento che si fa sentire su un'altra area della città, quella compresa tra via Panfilo Castaldi, via Casati e via Tunisia (3500-4000 € al mq). Nelle zone centrali si segnala anche la buona tenuta dei valori delle abitazioni di Porta Romana, in particolare il tratto compreso tra piazza Medaglie D'Oro e Crocetta (5000 € al mq un immobile usato in buono stato).

In crescita dell'1,8% i valori immobiliari della **macroarea di Città Studi-Indipendenza** grazie alla performance registrata nella zona di Città Studi in seguito alla domanda di investitori e genitori di studenti delle **università "Statale", "Bicocca" e "Politecnico"** (3000 € al mq il valore di un buon usato). Non si registrano al momento effetti legati al trasferimento delle facoltà scientifiche dell'Università Statale nell'ex area dell' Expo, ma in zona è previsto un importante progetto: il **nuovo campus disegnato da Renzo Piano**, con quattro edifici su via Bonardi con aule, spazi studio, laboratori nonché un'area verde aperta alla città. Seguiranno poi i lavori in via Ponzio per realizzare i nuovi laboratori di ingegneria chimica e dei materiali. Discreto andamento anche per la zona di Padova-Crescenzago dove i prezzi molto bassi (2000 € al mq) attirano acquirenti con bassa disponibilità di spesa, tra cui giovani che si trasferiscono dall'hinterland.

Con +1,7% incrementa i valori anche la **macroarea di Navigli-Famagosta** grazie alla sempre buona performance di corso S. Gottardo, particolarmente amata da chi ha figli studenti in Bocconi e di via Ripamonti - Val di Sole dove, i prezzi ormai bassi (2800 € al mq un medio usato che scende a 1800-2000 € al mq nel Vigentino) stanno stimolando la domanda ad uso investimento oltre che di prima casa. L'appeal della zona è aumentato anche in seguito alle migliorie apportate con la nascita anni fa della "Fondazione Prada" e alle aspettative legate al completamento di **"Symbiosis"** in via Vezza d'Oglio, il progetto con la creazione di nuovi uffici dove ha scelto di insediarsi Fastweb (Symbiosis, su un'area di 120 mila mq, sarà il fulcro di un distretto smart a basso consumo di energia. Sorgerà su un'area di 120 mila mq). Si pensa ad un aumento della domanda di affitti e, di conseguenza, si iniziano ad affacciare gli investitori. Un leggero aumento dei prezzi ha interessato anche la zona di Barona - Santa Rita, in particolare a ridosso della chiesa di Santa Rita, in via Ponti e in via Tobagi. Qui i valori di un medio usato si aggirano intorno a 2500 € al mq.

In crescita dell'1,3% i prezzi della macroarea di **Vercelli-Lorenteggio** dove si segnala la buona performance dei quartieri Wagner-De Angeli, Gambara, ma soprattutto di Bande Nere dove i valori decisamente contenuti attirano in particolare le famiglie. Stabili i prezzi delle zone di Solari-Foppa (medio usato 3500 € al mq), via Washington (medio usato 4000 € al mq), via Tolstoj (medio usato 2600 € al mq) e piazza Frattini (medio usato 2600 € al mq) nonostante i lavori della linea 4 della metropolitana che stanno creando disagi, soprattutto in termini di viabilità.

Aumento dello 0,8% dei valori immobiliari per la macroarea di **Fiera-San Siro e Lodi-Corsica** e diminuzione dello 0,8% nella macroarea di **Bovisa-Sempione**. Nella prima è la zona Fiera-Monterosa a segnalare le prime richieste di acquisto e di locazione da parte di chi lavorerà a **City Life nelle sedi di Allianz e Generali che accoglieranno circa 6000 lavoratori e nel più grande centro commerciale urbano d'Italia, "CityLife Shopping District", che dovrebbe creare circa 1000 posti di lavoro e che aprirà le porte proprio domani, giovedì 30 novembre 2017**. In questa zona i prezzi si aggirano intorno a 4000-5000 € al mq. Impatti anche sulla macroarea di Bovisa-Sempione, in particolare sulla domanda ad uso investimento nella zona Sempione-piazza Firenze grazie al completamento della fermata "Tre Torri" della linea 5 della metropolitana che la collega

velocemente proprio con gli uffici di City Life. La nuova metropolitana, da quando è operativa, ha rivitalizzato anche il mercato intorno al Cimitero Monumentale e a piazza Gerusalemme come già avevamo evidenziato nei precedenti studi (valori medi intorno a 3000-3500 € al mq). Ciò nonostante la macroarea segnala un calo dei prezzi a causa della performance ancora negativa delle zone periferiche che scontano problematiche di bassa qualità immobiliare e bassa disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti.

Crescono dello 0,8% i valori immobiliari nella **macroarea di Lodi-Corsica**: bene la zona intorno a viale Montenero e viale Corsica dove, l'ultimazione dei lavori della nuova linea 4 della metropolitana (non operativa) ha dato comunque "respiro" all'area per la quale iniziano a nutrirsi aspettative di rivalutazione visto che al momento non ha collegamenti particolarmente veloci.

*Occorre poi ricordare che a Milano esistono anche altri due importanti progetti: **il recupero degli scali ferroviari e la riqualificazione delle periferie** che interesserà in particolare le case popolari e le strade nonché la creazione di nuovi centri di aggregazione.*

Tutto questo è Milano oggi, forse l'unica città in Italia che ha intuito che la trasformazione e la riqualificazione urbana sarebbe andata oltre la crisi immobiliare e avrebbe potuto portare ad una vera e propria rinascita non solo turistica ma anche demografica come dimostra anche il fatto che in città sono aumentati i residenti under 40 attratti soprattutto dalle prospettive di lavoro ma anche dal fatto di trovarsi di fronte ad una città con nuovi spazi da vivere. Questo apre anche a scenari diversi che il mercato immobiliare meneghino dovrà fronteggiare nei prossimi mesi, ascoltando la città e rispondendo ai nuovi bisogni che essa si troverà ad esprimere.