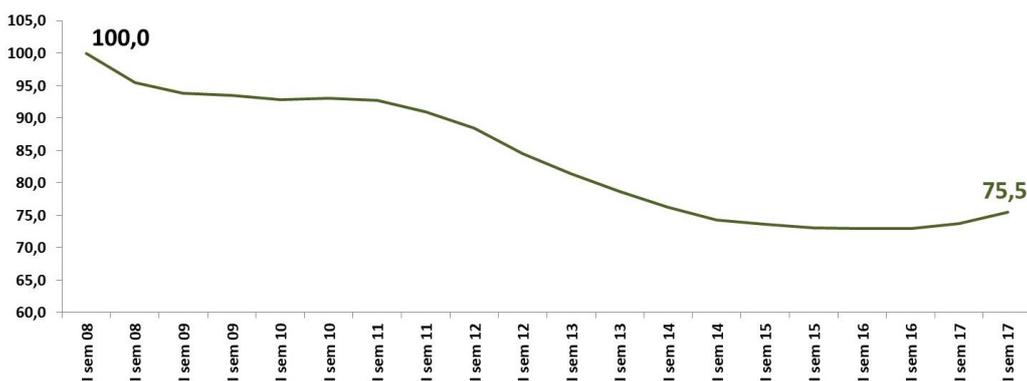


MILANO: UFFICIALE LA RIPRESA DEL MERCATO

La “piazza” è sempre più dinamica

Prosegue la risalita dei prezzi nella città che notoriamente anticipa anche le tendenze immobiliari. Nella seconda parte del 2017 i valori immobiliari di Milano registrano un aumento del 2,5%.

Trend prezzi Milano città



Variazione %prezzi macroaree IIsem2017 su Isem2017

MILANO	II sem 2017
Centro	+0,1
Vercelli - Lorenteggio	+2,0
Fiera - San Siro	+0,7
Bovisa - Sempione	+4,0
Stazione Centrale - Gioia - F. Testi	+1,4
Città Studi - Indipendenza	+1,8
Lodi - Corsica	+3,5
Navigli - Famagosta	+2,8

CENTRO: PREZZI STABILI E DOMANDA DIVERSIFICATA

Sono sostanzialmente stabili i prezzi nel **centro** della città. Nel quartiere di Porta Romana-Crocetta si registra un **lieve aumento di acquisti per investimento**, in particolare di bilocali da 250-300 mila €. Per questa finalità piace soprattutto la zona di via Orti e limitrofe dove se ne trovano all'interno di stabili di ringhiera “Vecchia Milano” ed acquistabili, in buono stato, a prezzi medi di 4000-5000 € al mq. Valori simili anche per gli immobili situati in via della Commenda. Mercato più signorile ed esclusivo quello che si sviluppa nel tratto che va da Crocetta a Missori. Qui si muove una clientela alla ricerca di immobili di prestigio che possono raggiungere punte di 8000 € al mq in piazza della Guastalla e una media di 6000-7000 € al mq in piazza Mondadori, via Quadronno, via Vigoni. Si ricercano tagli superiori a 100-120 mq da parte di una clientela che desidera immobili di prestigio. Non lontano sorge piazza Medaglie d’Oro dove, per una soluzione ristrutturata, si spendono mediamente 6000 € al mq. I valori immobiliari delle zone di Brera e corso Garibaldi sono stabili. Cresce l’interesse per l’area intorno alla “Fondazione Feltrinelli” all’interno della quale è operativa, da alcuni mesi, la sede della “Microsoft”. In questo momento c’è interesse per la zona di via

Pasubio, via Maroncelli e per il tratto di via Farini a ridosso di piazzale Baiamonti. Si stanno acquistando piccoli tagli in immobili popolari di ringhiera a cifre che non superano i 200-250 mila €. E' un'area in cui l'interesse cresce sia come prima casa sia come investimento. Piacciono sempre, soprattutto agli 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 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. Sempre molto ricercate via Moscovia, corso Garibaldi, via Varese, via Volta e via San Marco dove si registrano valori medi di 6000 € al mq per immobili da ristrutturare, 7000-8000 € al mq in ottimo stato e punte di 10.000-12.000 € al mq per le soluzioni nuove.

BOVISA-SEMPIONE: RIALZO DEI VALORI TRAINATO COMASINA, FARINI E ISOLA

La macroarea che segnala l'aumento dei prezzi più importante è quella di **Bovisa-Sempione (+4%)** grazie al trend di diverse zone, tra cui Bovisasca, Comasina, Maciachini ed Isola.

Prezzi in rialzo nei quartieri di **Comasina** e **Bovisasca**. Il rialzo più marcato dei valori immobiliari nel quartiere Comasina è dovuto alla presenza di prezzi molto contenuti che stanno attirando l'attenzione sia di acquirenti di prima casa e sia di investitori (con budget inferiori a 100 mila €). In zona infatti si registra una buona domanda di immobili in affitto alimentata da coloro che non riescono ad acquistare, da lavoratori fuori sede attratti dai collegamenti (due fermate di metropolitana e la stazione del passante ferroviario). La Comasina offre prevalentemente edilizia popolare ed i valori immobiliari si aggirano intorno a 1200-1300 € al mq. Da segnalare una presenza di acquirenti cinesi che, non riuscendo più ad accedere al mercato più costoso di Paolo Sarpi, sta ora orientandosi in questa zona. Cercano trilocali con cucina abitabile. Nella Bovisasca c'è invece un mercato più 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.

Nella zona di **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 che, a causa anche dei prezzi più elevati, resta inaccessibile a chi ha un budget contenuto. Tra gli acquirenti molte giovani coppie e lavoratori presso le aziende che si sono insediate nel distretto di Porta Nuova. In aumento gli **acquisti migliorativi** da parte di persone che abitano già nel quartiere. La domanda si orienta soprattutto su trilocali o bilocali. La maggioranza degli immobili sono stabili di ringhiera che, in zona Farini, hanno prezzi medi di 2500-3000 € al mq per scendere poi a 1800 € al mq quanto più ci si avvicina a via Lancetti. La maggior parte degli immobili dell'Isola (via Borsieri, via Bassi, via Pollaiuolo, via del Verme) sono stabili di ringhiera; a seguire, stabili d'epoca degli anni '20 ed infine condomini degli anni '70. Una soluzione usata nelle vie più richieste (via Borsieri, via Volturmo, via Pastrengo, via Confalonieri) si scambia a prezzi medi di 4000 € al mq. Nella restante parte dell'Isola le quotazioni scendono a 3000-3500 € al mq.

A **Maciachini** i prezzi sono in ripresa perché si sono compravendute soprattutto abitazioni in buono stato. Sul mercato **molte seconde case, non utilizzate**. Ad acquistarle famiglie e giovani coppie che vivono in zona oppure **investitori** che, con meno di 150 mila €, possono acquistare un bilocale in discreto stato da poter mettere a reddito. Una delle zone preferite da chi acquista in zona è quella che si sviluppa presso la MM di Dergano (via Manzotti, via Livigno, via Avignone e limitrofe) dove si trovano sia abitazioni degli anni '60-'70 sia dei primi anni 2000 a prezzi medi di 2500 € al mq. Le quotazioni scendono per le soluzioni posizionate in via Jenner, soprattutto per quelle in stile Vecchia Milano e che spesso necessitano di interventi di ristrutturazione (1200 € al

mq) e per quelle posizionate in via Imbonati nel tratto da Monte San Genesio alla fermata della metropolitana di Maciachini (anche qui sui 1200 € al mq). Più quotata la parte che va da Monte San Genesio alla fermata della metropolitana di Dergano (un buono stato si scambia a 1500 € al mq). Sono in corso diversi **interventi di nuova costruzione** in seguito a recuperi di ex fabbricati dismessi sia residenziale che terziari). Il nuovo si scambia a 3500 € al mq.

LODI-CORSICA: QUOTAZIONI E RICHIESTE IN RISALITA

In aumento del 3,5% i valori nella macroarea di **Lodi-Corsica**: tra i quartieri con valori in aumento si segnalano Montenero, Umbria-Martini e Corvetto-Grigioni-Brenta. Viale Montenero è apprezzato sia da investitori e sia da acquirenti di prima casa che cercano piccoli tagli. Piace perché fuori dall'area "C", perché è ricca di locali e per questo attira giovani acquirenti. I valori in questa zona sono in aumento grazie alla **presenza di investitori e di acquirenti di prima casa**. I primi acquistano prevalentemente monolocali e bilocali tagli di cui c'è una discreta offerta in zona. Tra gli investitori si contano anche genitori di studenti della Bocconi. Ci sono anche acquirenti di prima casa spesso orientati su tagli più grandi. 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 possono raggiungere per le soluzioni posizionate in piazzale Libia dove si raggiungono 5000 € al mq per le soluzioni in buono stato e 6000 € al mq per quelle ristrutturate. 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 dal momento che l'offerta immobiliare è di tipologia più popolare. Appreziate anche le abitazioni presenti in viale Caldara dove le tipologie usate costano 3600 € al mq. Nella zona di viale Molise e dintorni (Cesare Lombroso, Cadibona, Monte Velino) a ridosso del Mercato Ortofrutticolo prevalgono gli immobili di tipologia popolare degli anni '50-'60 che si scambiano a prezzi medi di 2000 € al mq. Ad acquistarli sono potenziali acquirenti con budget più contenuti oppure investitori che comprano monolocali a 50-60 mila € da mettere a reddito affittandoli a 500 € al mese. Tra viale Molise e viale Umbria, intorno a piazza Martini, si sviluppa una zona degli anni '60-'70 con prezzi più elevati (3000-4000 € al mq) dove acquistano soprattutto famiglie. Ci sono anche investitori ma con l'ottica di acquistare immobili da ristrutturare e poi rivenderli, a 4500 € al mq, dopo averli ristrutturati. Mercato a se stante quello compreso tra viale Umbria e via Cadore dove gli scambi non sono elevati e per un bilocale in ottimo stato si possono superare i 400 mila €. Non lontano da Piazzale Martini stanno sorgendo delle nuove costruzioni a 5000 € al mq mentre in Campionesi angolo via Cadore si spendono mediamente 7000 € al mq. Nelle zone di Corvetto, Brenta e Grigioni si rileva un lieve aumento delle quotazioni attribuibile soprattutto alla zona Grigioni dove si concentrano molte richieste di acquisto. Il quartiere in questione prende il nome dall'omonimo architetto che lo costruì negli anni '70 e conta circa 3500-4000 unità abitative, la maggioranza delle quali bilocali. Ad acquistare in zona sono quasi sempre persone che già vivono o hanno vissuto nel quartiere e che lasciano una situazione di affitto o si avvicinano (o si staccano) dalla famiglia di origine. In via Codogno, via Fratelli Rosselli, via Sulmona ci sono condomini degli anni '60 che, in buono stato, si scambiano a 2600-2700 € al mq mentre da ristrutturare vanno da 2000-2300 € al mq. In questa zona si registrano anche tanti acquisti di investitori, spesso società costruttrici che comprano soluzioni da ristrutturare a 2000 € al mq da rivendere. In zona è in atto infatti un cambio generazionale che sta portando sul mercato numerosi immobili degli anni '70 allo stato originario.

NAVIGLI-FAMAGOSTA: INVESTITORI A CACCIA DI PICCOLI TAGLI GRAZIE A “SYMBIOSIS” E “FONDAZIONE PRADA”

+2,8% l'incremento dei valori immobiliari nella macroarea di **Navigli-Famagosta**.

Mercato immobiliare dinamico nell'area che si sviluppa intorno alle vie Villoresi, Carlo D'Adda, Lombardini, Carlo Torre. Ci troviamo, infatti, a ridosso dei Navigli e poco lontano dalle fermate della metropolitana di “Porta Genova” e “Romolo”. Ad acquistare sono spesso persone che già vivono nel quartiere e ne apprezzano i servizi e la tranquillità. **Si acquistano soprattutto bilocali** di cui c'è abbastanza offerta in seguito a numerosi frazionamenti avvenuti negli anni passati. L'offerta immobiliare è eterogenea e spazia da soluzioni all'interno di immobili d'epoca del XIX e XX secolo ad appartamenti in condomini degli anni '60-'70. I primi, in buono stato, si valutano mediamente 4000-4300 € al mq mentre i secondi possono essere valutati intorno a 3800-4000 € al mq. In questa zona acquistano anche alcuni investitori (famiglie in particolare) con budget inferiore a 250 mila €, cifra con cui riescono ad acquistare dei piccoli **tagli da mettere a reddito**. Numerose le case vuote presenti in zona e messe in vendita da eredi. Su viale Cassala, a causa della presenza del traffico, i valori scendono a 3300-3500 € al mq. Chi ha un budget più elevato si rivolge alla zona pedonale dei Navigli, non lontana ma con dinamiche completamente diverse legate anche ad una minor offerta presente sul territorio. Lungo l'Alzaia Naviglio Grande e Ripa di Porta Ticinese si possono acquistare case tipiche di ringhiera Vecchia Milano che, ristrutturate, si scambiano a prezzi medi di 5000 € al mq con punte rare di 6000 € al mq per le soluzioni in ottimo stato con vista sul Naviglio. In questa zona prevalgono soprattutto gli acquisti di prima casa. In lieve aumento le quotazioni degli immobili in via Ripamonti-Val di Sole. Parliamo di un'area che si sta rivalutando grazie alla presenza della “Fondazione Prada” e del futuro complesso di “Symbiosys”: entrambi gli interventi stanno attirando investitori che acquistano piccoli tagli da mettere a reddito a non più di 200 mila €. Un bilocale in zona si può affittare mediamente a 700 € al mese. Altra zona che piace agli investitori è quella a ridosso dello IEO. Mercato a se stante, prevalentemente interno, quello di Ripamonti-Val di Sole dove per le soluzioni degli anni '70 si registrano prezzi medi di 3100-3300 € al mq. Piacciono gli immobili sorti una decina di anni fa e situati nelle traverse di via Ripamonti (via Lorenzini e limitrofe). Su via Ripamonti i prezzi sono di 2800 € al mq per scendere a 1800 € al mq nel tratto finale del Vigentino. Si segnala un generale **interesse per le nuove costruzioni** di cui si apprezza soprattutto il risparmio energetico e l'abbattimento dei costi condominiali.

VERCELLI-LORENTEGGIO: VINCONO GLI ACQUISTI PER USO INVESTIMENTO

La macroarea di **Vercelli-Lorenteggio** segnala un aumento dei valori del 2% grazie anche al mercato decisamente dinamico della zona di Porta Genova, viale Coni Zugna, via Solari, via Savona e via Tortona dove i prezzi sono in leggero rialzo. Forte la componente di domanda ad uso investimento, alimentata da coloro che acquistano per mettere a reddito o da genitori che comprano per i figli studenti. Hanno un budget inferiore a 300 mila €. Su viale Papiniano, corso Genova e viale Coni Zugna le quotazioni di un buon usato oscillano intorno a 4500-5000 € al mq. Si sale a 5200-5500 € al mq per gli immobili posizionati in corso Genova e nelle sue traverse. Su via Savona e su via Tortona, apprezzate soprattutto da un target più giovane, i valori di una soluzione ristrutturata arrivano a 5000 € al mq. Su viale Papiniano e in via Solari sono presenti dei **cantieri di nuova costruzione** i cui valori si aggirano intorno a 6000-7000 € al mq.

CITTA' STUDI-INDIPENDENZA: LE NUOVE COSTRUZIONI VIVACIZZANO IL MERCATO

La macroarea di **Città Studi-Indipendenza** registra un rialzo delle quotazioni dell'1,8%, in seguito al trend dei valori della zona di corso XXII Marzo-Dateo. Su corso XXII Marzo prevalgono per lo più

gli acquisti di prima casa. Parliamo di una zona con un'offerta qualitativa medio alta dove si concentrano anche immobili di particolare prestigio (via Marcona, via Hajech, via Piolti de' Bianchi) dei primi anni del 1900 valutati, se ristrutturati, fino a 6000 € al mq. Su corso XXII Marzo una soluzione in buono stato si vende intorno a 4000 € al mq. Quotate 7000 € al mq le soluzioni signorili in buono stato che si affacciano su piazza Grandi. La zona è stata interessata da interventi nuovi tra cui l'**ex area di Porta Vittoria** che, sbloccato, porterà sul mercato numerosi immobili. In zona sono presenti altri interventi di nuova costruzione in via Cena e via Poma a prezzi medi di 7000 € al mq. I valori scendono a 3500- 4000 € al mq nella zona compresa tra viale Piceno e corso XXII Marzo a causa del maggiore traffico presente. Si registra un aumento di interesse da parte degli investitori grazie anche alla futura fermata della metropolitana che sorgerà in piazzale Susa.

STAZIONE CENTRALE-GIOIA-FULVIO TESTI: MOLTI INTERVENTI DI RECUPERO

Un'altra macroarea interessante per i lavori in corso e che è quella di **Stazione Centrale-Gioia-Fulvio Testi** (+1,4% nella seconda parte del 2017) grazie sia all'andamento del quartiere di Buenos Aires-Venezia sia dell'area di Fabio Filzi dove si indirizzano sia investitori sia acquirenti di prima casa. Agli investitori piace la vicinanza alla Stazione Centrale. Non mancano **operazioni di frazionamento** su tagli molto ampi al fine di ricavare poi piccoli tagli. In via Fabio Filzi gli stabili vanno dai primi anni del 1900 fino agli anni '60 e, in buono stato, hanno quotazioni medie di 4000-4500 € al mq che salgono a 5000 € al mq 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 le soluzioni posizionate oltre via Galvani. Interessante movimento in via Pirelli, nel tratto compreso tra via Gioia e via Fara. Zona che ha visto molti cambiamenti col trasferimento degli uffici di "Bnp Paribas" nel Palazzo Diamante tempo fa e che ora assiste ad un altro intervento che potrebbe contribuire a riqualificare questa zona: il **recupero della Torre Galfa** all'incrocio tra via Galvani e via Fara. Il grattacielo avrà una doppia destinazione alberghiera e residenziale signorile. In questo momento in via Pirelli una soluzione usata in buono stato si vende a 4000 € al mq con punte di 5000 al mq per i tagli più piccoli. Altro intervento che interessa la zona Gioia è il **recupero dell'ex sede Inps**. Tutto questo fermento immobiliare, ma soprattutto il trasferimento di molte sedi aziendali in questa zona, sta avendo un interessante impatto sul mercato delle locazioni che vede una buona domanda alimentata da lavoratori fuori sede.

FIERA-SAN SIRO: COMPRAVENDITE TARGATE PRIMA CASA E EFFETTO CITY LIFE

La macroarea **Fiera-San Siro** registra un aumento delle quotazioni dello 0,7%. Nella zona di Fiera-Monterosa il mercato è dinamico e si segnalano prevalentemente acquisti di prima casa. L'offerta inizia a contrarsi, si riesce a trattare meno il prezzo e i tempi di vendita sono diminuiti. **Iniziano ad arrivare le prime richieste da parte di coloro che lavoreranno presso le sedi di "Allianz" e "Generali"** a City Life e che si aggiungono a coloro che lavorano già presso le aziende vicine. Il completamento di "City Life" con l'apertura dello Shopping District ha mutato la percezione della zona a residenti e non, e ha indirizzato l'attenzione dei potenziali acquirenti verso vie limitrofe come via Albani, piazzale Arduino, viale Berengario. Le quotazioni più elevate si raggiungono per le abitazioni presenti in via Monterosa e strade limitrofe e via Dominichino dove si concentrano prevalentemente immobili più signorili costruiti tra gli anni '60 e gli anni '70. Le quotazioni si aggirano intorno 4000-5000€ al mq. Valori simili anche per le case che ci sono in via Montebianco e per le villette presenti in via Mosè Bianchi. Nell'area che va da via Monterosa verso piazzale Arduino (Vecchia Fiera) le quotazioni di un buon usato degli anni '60-'70 si aggirano intorno a 4000 € al mq. Per gli immobili meno signorili, a volte privi di ascensore i valori scendono anche a 3000-3500 € al mq. Quotazioni simili anche per le abitazioni situate a ridosso della fermata della metropolitana "Lotto".