

Milano accelera ed esce a testa alta dalla crisi

Compravendite e prezzi in aumento

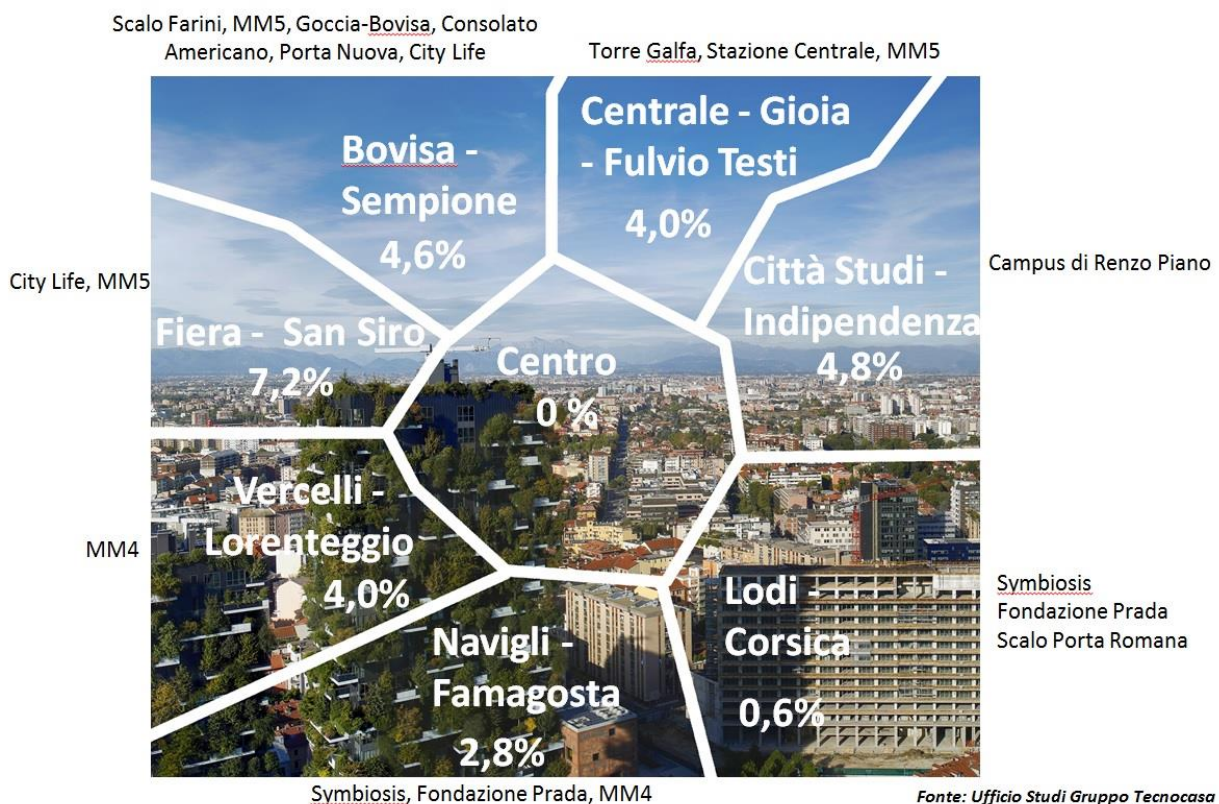
Nel primo semestre del 2018 i valori immobiliari di Milano sono aumentati del 3,8%. Anche le compravendite sono in ripresa come testimoniano gli ultimi dati diffusi dall'Agenzia delle Entrate, nel primo semestre del 2018 sono state 12.170 in aumento del 2,8% rispetto allo stesso semestre del 2017.

Milano è la città che, prima fra tutte in Italia, ha iniziato ad uscire dalla crisi immobiliare: le compravendite, infatti, sono in ripresa dal 2013 e i prezzi sono in crescita dal primo semestre del 2017. Inoltre dai dati raccolti dalle Agenzie del Gruppo Tecnocasa il 24,3% delle compravendite sono realizzate per acquistare la casa da mettere a reddito. Dal 2014 al 2018 infatti sono passate dal 13,8% al 24,3%. Questo è anche uno dei motivi per il quale a Milano la tipologia più richiesta è il bilocale che raccoglie il 44,9% delle preferenze contro una media delle grandi città del 23,5%.

La rinascita che passa dalla riqualificazione

Milano è anche la città italiana che ha puntato molto sulla riqualificazione del territorio e che adesso raccoglie i frutti in termini di mercato immobiliare dinamico che vede, proprio in alcune periferie trasformate e in trasformazione, la ripresa dei valori oltre che in quelle zone interessate direttamente e indirettamente da importanti progetti di recupero.

Milano. Variazione prezzi Isem2018 su Isem17



La macroarea che ha segnalato la ripresa più importante è stata quella di **Fiera-San Siro, +7,2%** in seguito all'andamento del quartiere di San Siro che grazie ai prezzi ancora contenuti (2000 € al mq)

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

e ai migliorati collegamenti attraverso la linea lilla, segnala l'interesse anche degli investitori che comprano per affittare e degli studenti. In rialzo anche i valori dell'area di Fiera-Monterosa, in particolare nelle aree a ridosso di City Life. Qui si realizzano soprattutto acquisti di prima casa. Altra macroarea in aumento è quella di **Bovisa-Sempione con +4,6%**. Qui a crescere sono i prezzi del quartiere di Sarpi-Canonica ma soprattutto quelli della zona di Sempione-piazza Firenze che, posizionata tra City Life e Porta Nuova dove i prezzi sono più alti, attira acquirenti che non riescono a comprare in queste zone a cui è ben collegata con la linea lilla (fermate "Cenisio" e "Gerusalemme"). La risalita dei prezzi si sta facendo sentire anche nell'area di piazzale Accursio e limitrofe che sono in attesa della realizzazione della sede del consolato americano nell'ex sede del Tiro a Segno. Allo stesso tempo ci sono aspettative per la riqualificazione dello "Scalo Farini" nella zona di via Cenisio (già notevolmente migliorata dopo l'arrivo della metropolitana lilla). Il progetto sta sollevando attese anche in Bovisa (dove sono in corso il recupero della Goccia che dovrebbe lasciare spazio ad un polmone verde e ad un campus del Politecnico e una serie di migliorie sulle piazze del quartiere) e in Farini, via Valtellina e limitrofe. Gli investitori sono interessati perché auspicano una riqualificazione come quella avvenuta nel quartiere Isola. In via Farini i prezzi sono in rialzo anche in seguito all'aumentata domanda di coloro che non riescono ad accedere ai prezzi più costosi del quartiere Isola e vogliono restare vicino a quest'ultima zona.

Nella confinante area di **Centrale-Gioia-Fulvio Testi (+4,0%)** si registrano acquisti per investimenti da destinare ad affitti turistici nell'area immediatamente a ridosso della Stazione Centrale e in quella compresa tra Stazione Centrale e Fulvio Testi. Si segnalano in crescita anche i valori immobiliari di Turro-Gorla e Testi-Ca' Granda movimentate soprattutto da compravendite di prima casa.

Ci spostiamo in **Città Studi-Indipendenza (+4,8%)** dove si segnala interesse per viale Abruzzi, via Morgagni e limitrofe da parte di chi vende in Buenos Aires alla ricerca di maggiore tranquillità che, nella via dello shopping, è più difficile trovare. Buon andamento anche per il quartiere di Città Studi e Padova-Cimiano, quest'ultima soprattutto interessata ad acquisti di prima casa. A sud di Milano registriamo un aumento dello 0,6% nella macroarea di **Lodi-Corsica**, in particolare nella zona di corso Lodi - San Luigi e limitrofe dove si fanno sentire gli effetti positivi della presenza della "Fondazione Prada" e quelli dell'arrivo di "Symbiosis". Attesa in zona per la riqualificazione dello scalo di Porta Romana.

Accanto, nella macroarea di **Navigli-Famagosta** i valori sono in aumento del 2,8%. Qui si registra il buon andamento della zona di via Ripamonti dove comprano sia prima casa sia investitori. Si fanno sentire gli effetti della vicinanza della "Fondazione Prada" e di "Symbiosis". Lieve aumento dei prezzi anche in corso San Gottardo grazie agli acquisti di studenti universitari per la vicina Bocconi. Nella zona della Darsena acquistano investitori, in via Vigevano si segnalano giovani acquirenti di prima casa.

Nella macroarea di **Vercelli-Lorenteggio** i prezzi sono in aumento del 4% in seguito al trend registrato in via Washington, De Angeli, Gambara, Baggio e Tolstoj. In quest'ultima il futuro arrivo della metropolitana blu non sta facendo sentire impatti importanti sui prezzi ma un lieve rialzo nelle zone a ridosso dei lavori ma non direttamente interessate dagli stessi. Stabili i valori del **Centro**. Tiene Porta Romana-Crocetta con acquisti per investimento e prima casa. Corso di Porta Romana, via Orti e via Lamarmora sono le zone più richieste ed apprezzate dove, una soluzione in buono stato, si scambia a prezzi medi di 5000 € al mq per arrivare a punte di 7500- 8000 € al mq per le abitazioni di prestigio che si trovano in piazza della Guastalla e una media di 6000-7000 € al mq in piazza Mondadori, via Quadronno, via Vigoni. Immobili di prestigio sono ricercati in Brera: se nuovi si compravendono intorno a 12 mila € al mq.

COSA ASPETTARSI

Per i prossimi mesi abbiamo ancora aspettative di recupero di prezzi per il capoluogo meneghino che potrebbero chiudere tra +5% e +7% confermando quindi l'ottimo stato di salute del mercato immobiliare.

Milano ha sempre investito sulla riqualificazione urbanistica non scoraggiandosi neanche durante la crisi che ha investito il settore da cui si può dire che sta uscendo a "testa alta".

Milano. Trend prezzi Isem2008-Isem2018



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa