

MILANO. MATTONE VELOCE E PREZZI IN AUMENTO

Compravendite e prezzi in crescita

Nel secondo semestre del 2018, rispetto al primo semestre dello stesso anno, i valori immobiliari di Milano sono aumentati del 4,4%, mentre la variazione sull'intero anno (2017-2018) registra una crescita dell'8,4%.

TREND PREZZI MILANO

2013	2014	2015	2016	2017	2018
-6,9%	-5,5%	-1,7%	-0,1%	+3,5%	+8,4%

Anche le compravendite sono in ripresa come testimoniano gli ultimi dati diffusi dall'Agenzia delle Entrate. Nel 2018 sono state 24.521 in aumento del 3,4% rispetto al 2017.

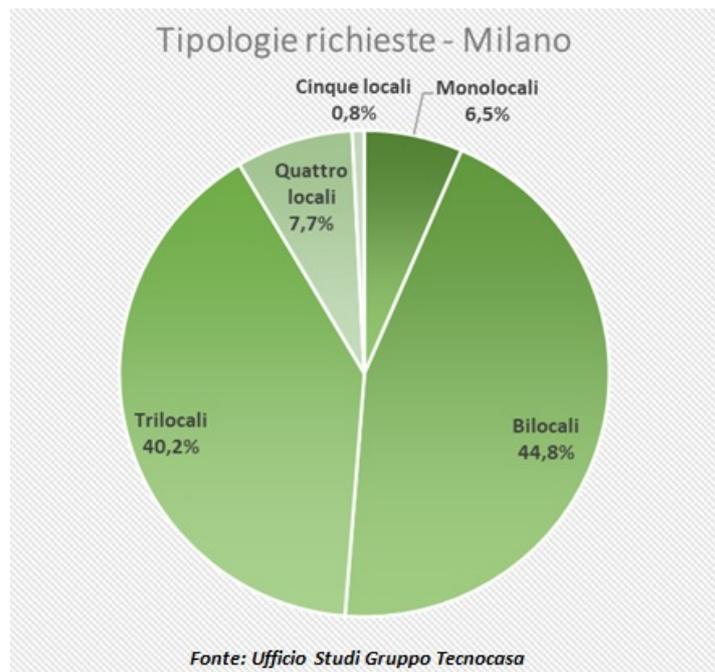
Milano è la città che, prima fra tutte in Italia, ha iniziato ad uscire dalla crisi immobiliare: le compravendite, infatti, sono in ripresa dal 2013 e i prezzi sono in crescita dal primo semestre del 2017.

TREND COMPRAVENDITE MILANO

2013	2014	2015	2016	2017	2018
15.140	15.899	18.042	21.992	23.720	24.521

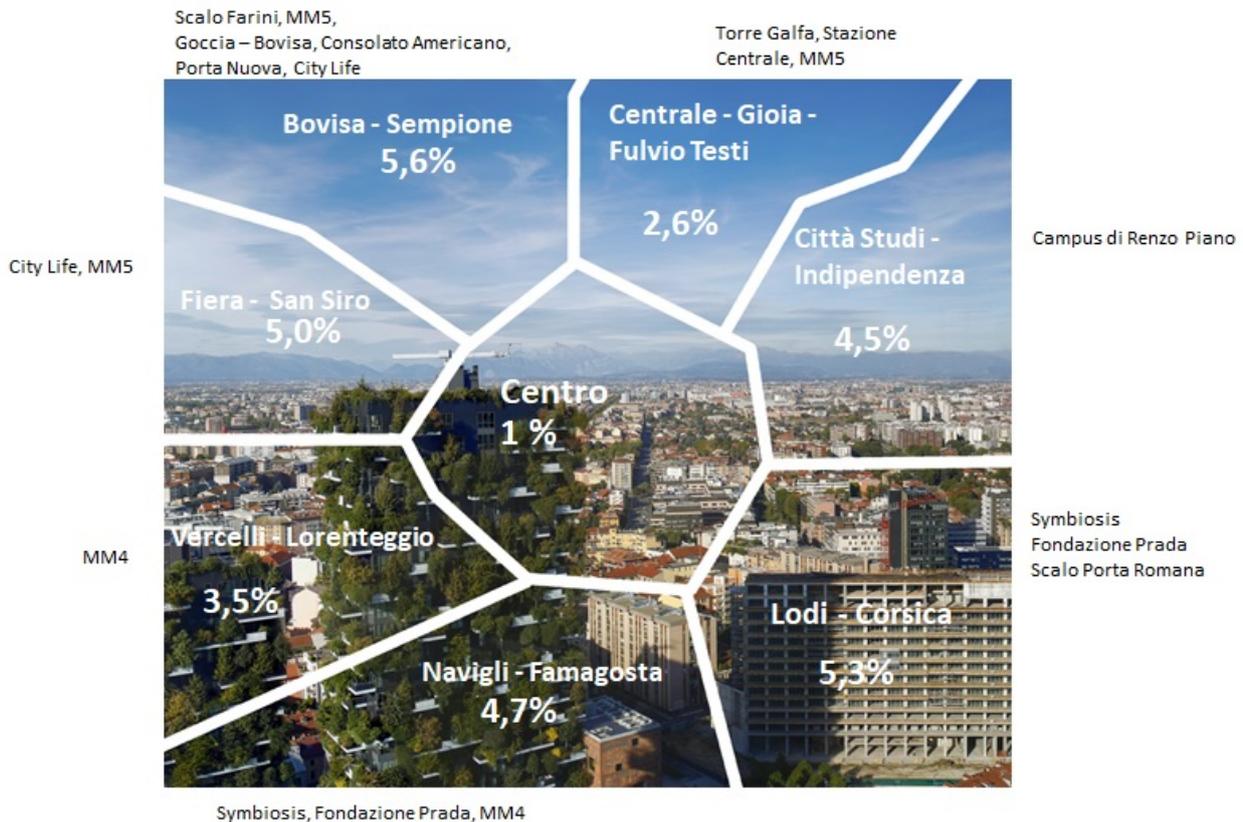
La città meneghina dunque continua ad attirare acquirenti di prima casa ed investitori e, tra le grandi città, è l'unica che vede prevalere il bilocale tra le tipologie più richieste con il 44,8%.

I tempi di vendita sono in diminuzione e la città è tra le più veloci d'Italia: per vendere un'abitazione occorrono circa 100 giorni.



L'aumento o la stabilità dei prezzi sono generalizzate a tutto il territorio e, in questo semestre, non si registrano segni negativi davanti ai prezzi di nessun quartiere, a conferma di un mercato vivace come dimostrano anche le richieste di acquisto in aumento.

Milano. Variazione prezzi Isem2018 su Isem18



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Nella seconda parte del 2018 hanno performato bene anche le aree semicentrali e periferiche della città, dove i prezzi erano arrivati ormai a livelli minimi. Questo spiega l'aumento delle richieste ed il conseguente incremento dei valori immobiliari, in particolare poi, nelle realtà in cui negli ultimi anni sono stati fatti interventi di riqualificazione urbanistica. Infatti tra le macroaree che hanno performato meglio e sopra la media cittadina ci sono **Bovisa-Sempione (+5,6%), Lodi Corsica (+5,3%) e Fiera-San Siro (+5,0%)**.

La macroarea di **Bovisa Sempione** che, negli anni scorsi, aveva perso valore sembra ora tornare ad interessare acquirenti ed investitori, grazie all'andamento di quartieri semicentrali come **Canonica** e **Fiera-Sempione** e più periferici come **Comasina** e **Certosa-Accursio**. Nel quartiere Canonica e nella zona dell'Arco della Pace il mercato è dinamico soprattutto per bilocali e trilocali acquistati

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

sia per investimento sia come prima casa. Questi si indirizzano nella zona più accessibile a livello di prezzi e cioè via Canonica, il tratto iniziale di via Paolo Sarpi, dove ci sono prezzi medi di 4000-5000 € al mq. I valori salgono fino a 8000 € al mq per le soluzioni più a ridosso dell' Arco della Pace e che offrono la vista sul parco Sempione. Nei quartieri periferici di **Comasina e Bovisasca** i prezzi sono in crescita in seguito ad una domanda non solo locale ma proveniente anche da quartieri limitrofi e dai comuni dell'hinterland nord. Una tipologia usata costa da 1300 a 2000 € al mq. Continua il buon momento della zona di **Espinasse-Varesina-Certosa-Accursio**, con interesse anche di investitori grazie all'insediamento di "Garage Italia" e alla nascita futura della nuova sede del consolato americano, in luogo dell'ex sede del Tiro a Segno Nazionale in piazzale Accursio. Gli immobili più apprezzati sono quelli situati a ridosso di piazzale Accursio dove si concentra la maggioranza dei servizi: quotazioni medie di 2000 € al mq (se in buono stato) e 1500 € al mq se da ristrutturare e in stabili privi di ascensore. Delle miglorie della zona Accursio ne sta beneficiando anche la vicina Varesina-Espinasse, dove una soluzione in buono stato costa mediamente 1700 € al mq. Si segnala poi l'ottima performance del quartiere Farini-Isola che sta registrando un ottimo periodo grazie anche alla futura riqualificazione dello **Scalo Farini**.

La macroarea di **Lodi-Corsica** segnala un aumento del 5,3% con buone performance dei quartieri **di Tito Livio-piazzale Cuoco e Forlanini**. Nel primo quartiere ci sono numerosi acquisti per investimento dal momento che la domanda di affitto è elevata (1000 € al mese per un bilocale). A settembre è sorta una residenza universitaria che ha migliorato il quartiere. In più sono state edificate delle abitazioni nell'ex area Plasmon e si è in attesa del progetto di riqualificazione dell'Ortomercato. Il nuovo si vende oltre 5000 € al mq.

E i prezzi salgono ancora nella macroarea **di Fiera-San Siro (+5%)** una di quelle che, da alcuni semestri, continua a crescere grazie al quartiere di San Siro, dove l'arrivo della metropolitana lilla ma anche le aspettative legate ai progetti di riqualificazione dell'intera area stanno rendendo dinamico il mercato. Anche la zona Fiera-Monterosa continua la sua avanzata grazie all'aumentato appeal determinato dal completamento dello shopping district di "City Life", che ha portato ad una rivalutazione soprattutto delle aree a ridosso dei varchi di accesso al parco.

Altra macroarea interessante quella **di Navigli-Famagosta** dove i prezzi sono aumentati del 4,7%. E' il quartiere di **Barona-Santa Rita** a segnalare l'aumento dei prezzi più importante, in particolare nella zona di Ettore Ponti, via Cottolengo, via Watt, via Tobagi. Tra i motivi dell'aumento la

domanda che arriva da chi non riesce ad accedere al mercato dei Navigli e la crescita degli investitori. Influisce sui prezzi anche l'arrivo futuro della metropolitana 4 con le due fermate in San Cristoforo ed in piazza Frattini. Via Ettore Ponti, via Tobagi e la prima parte di via Santa Rita da Cascia sono tra le zone più ambite con soluzioni medio-signorili degli anni '70, acquistabili a 3500 € al mq e soluzioni degli anni 2006-200 a prezzi medi di 3700 € al mq. Gli investitori prediligono le zone di via Ettore Ponti, via Carlo Torre e via Darwin dove, per un bilocale, si possono superare i 3000 € al mq. In **lieve aumento le quotazioni in via Ripamonti-Val di Sole**: la domanda continua a salire grazie ai prezzi contenuti e alla cambiata percezione del quartiere da parte dei potenziali acquirenti per la vicinanza della "Fondazione Prada" e le aspettative legate al completamento di "Symbiosis". Si superano 3000 € al mq nelle traverse di via Ripamonti (via Lorenzini e limitrofe) mentre si scende a 2800 € al mq su via Ripamonti e 1800 € al mq nel tratto del Vigentino. Numerosi gli acquisti per investimento. Positivo anche l'andamento dei quartieri di **Tibaldi-San Gottardo e Tibaldi-Cermenate**.

La macroarea di Città Studi-Indipendenza mette a segno un aumento dei prezzi del 4,5%. Si segnala un mercato dinamico nella zona di corso XXII Marzo dove si realizzano acquisti migliorativi di immobili dalla qualità medio alta. Su corso XXII Marzo una soluzione in buono stato si vende intorno a 4000 € al mq, nelle vie traverse si possono toccare punte di 5000 € al mq. Sono in lieve aumento i valori delle abitazioni posizionate su via Bronzetti e limitrofe che arrivano a 6000 € al mq. Il nuovo costa 7000 € al mq.

La macroarea di Vercelli-Lorenteggio segnala un aumento dei prezzi del 3,5%. Tra i quartieri dinamici ci sono Solari-Foppa-Savona, Tolstoj e Forze Armate. Nella zona di Solari-Foppa-Savona si muovono sia investitori sia acquirenti di prima casa. Le quotazioni immobiliari per una soluzione in discrete condizioni, nella fascia che va da via Stendhal verso piazza Napoli, partono da 4000 € al mq. I valori salgono nella parte più alta di via Solari :5000 - 6000 € al mq per le tipologie in ottimo stato. Quotazioni a partire da 4000 € al mq si registrano per le abitazioni situate in via Savona dove è possibile trovare anche immobili di ringhiera dei primi anni del 1900. Presenti anche delle nuove costruzioni per le quali i prezzi partono da 6000 € al mq. Mercato decisamente dinamico in **Porta Genova, viale Coni Zugna, via Solari, via Savona e via Tortona**. Forte la componente di domanda ad uso investimento alimentata da coloro che acquistano per fare affitti turistici. Numerose le richieste di prima casa, soprattutto bilocali e trilocali. In aumento le richieste di tagli grandi da sottoporre a frazionamenti. Su via Savona, su via Tortona e sulla Darsena, i valori di una soluzione

ristrutturata arrivano a 5000 € al mq. La Darsena attira soprattutto investitori. I valori scendono invece in via Ludovico il Moro oltre piazzale Negrelli, dove si ipotizza una possibile rivalutazione legata all'arrivo della metropolitana 4 in piazza Tirana a cui dovrebbe collegarsi attraverso un ponte. Mercato di **Tolstoj** molto veloce e ora si iniziano a vedere anche gli effetti dell'arrivo della metropolitana, almeno sulla richiesta dei potenziali venditori. Si segnala la partenza di diversi interventi di nuova costruzione. La zona di **Siena-Bande Nere-Forze Armate** vede investitori orientati su monolocali e bilocali da mettere a reddito e su cui impiegare mediamente non oltre 200 mila €. La zona più richiesta e più quotata è quella a ridosso della metropolitana di Bande Nere con prezzi intorno a 3500 € al mq. Le nuove costruzioni in viale Regioni Romane partono da 4000 € al mq.

La macroarea di Stazione Centrale-Gioia-Fulvio Testi ha messo a segno un aumento dei prezzi del 2,6%. Segnaliamo la continua rivalutazione del quartiere di **Testi-Ca' Granda** con una domanda in salita sia di investitori e sia di acquirenti di prima casa. Chi investe si indirizza su piccoli tagli da 120-150 mila €, da affittare a 700-750 € al mese. La zona ha sicuramente beneficiato dell'arrivo della metropolitana che ha reso l'area più appetibile. Piacciono le abitazioni situate su viale Ca' Granda, viale Testi e viale Sarca e via Pianell: parliamo di immobili degli anni '70 quotati mediamente 2200 € al mq. In zona si realizzano soprattutto compravendite migliorative da parte dei residenti e primi acquisti da chi era in locazione. Comprano anche genitori di giovani studenti. Si segnala anche una riduzione delle tempistiche di vendita e una diminuzione dell'offerta.

La zona **centrale** è quella che registra un aumento dei prezzi più contenuto (1%). Leggero aumento dei valori nella zona di **Porta Romana-Crocetta**, in particolare, per gli immobili di tipologia signorile. C'è un aumento dell'offerta ma non sufficiente a compensare la domanda in crescita che si registra in zona. Via Quadronno, piazza Mondadori e via Vigoni sono le aree più prestigiose dove i prezzi arrivano a 7500-8000 € al mq. Su via Orti e via Lamarmora un immobile in buono stato quota 5000 € al mq e i prezzi leggermente più contenuti stimolano acquisti da destinare ad affitto turistico.

Cosa aspettarsi per il futuro

Milano tra tutte le grandi città è quella che sembra aver intrapreso un trend distante da quello delle altre metropoli. Trend che continuerà anche nei prossimi mesi ed infatti per il 2019 ci aspettiamo ancora prezzi in aumento tra +4 e +6 %.