

MERCATO IMMOBILIARE MILANO I SEMESTRE 2019 TEMPI DI VENDITA SEMPRE PIU' BREVI

A Milano la variazione dei prezzi nel primo semestre 2019 è stata del 5,7%. I valori sono in crescita dal primo semestre del 2017.

TREND PREZZI MILANO

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019 Isem
-6,9%	-5,5%	-1,7%	-0,1%	+3,5%	+8,4%	+5,7%

I tempi di vendita in città sono sempre più brevi: 87 giorni con una media delle grandi città di 122 giorni.

A Milano le compravendite nel 2018 si sono portate a 24. 521.

La domanda di abitazioni a Milano è concentrata sul bilocale che raccoglie il 45,1% delle richieste a conferma dell'attrattiva che la città ha per gli investitori che si orientano soprattutto su monolocali e bilocali. Il 27,4% degli acquisti su Milano sono per investimento.

Le periferie di Milano in questo semestre hanno performato meglio delle zone semicentrali.

Anche sul mercato delle locazioni la città è dinamica e segnala un aumento del 6,1% per i monolocali, del 4,2% per i bilocali e del 5,3% per i trilocali.

ANALISI DELLE MACROAREE

La macroarea centrale di Milano ha segnalato una crescita del 10,9%. Mercato decisamente dinamico nella zona di Porta Genova, viale Coni Zugna, Solari, Savona e Tortona. Non lontano in corso San Gottardo il mercato è animato soprattutto dagli studenti della Bocconi che scelgono questa zona per la vicinanza all'ateneo. Bene anche la zona di Porta Romana dove aumentano gli investitori alla ricerca di tagli da frazionare. Il centro di Milano poi attira anche acquirenti alla ricerca di immobili di prestigio.

La macroarea di Stazione Centrale – Gioia – Fulvio testi registra un incremento del 6,8%. Gli incrementi di prezzo hanno interessato soprattutto i quartieri periferici dove hanno acquistato giovani. Tra i quartieri interessati quello di Turro – Gorla, zona periferica di Milano dove, negli ultimi mesi, si registra un target giovane, spesso arriva da altre regioni. Acquistano anche investitori che mettono a reddito l'immobile. In via Bertelli e via Tofane si arriva anche a 3500 € al mq per soluzioni in buono stato. In crescita le quotazioni alla Bicocca. Ad acquistare sono sia investitori che affittano agli studenti e ai lavoratori fuori sede sia giovani coppie spesso aiutati dai genitori. Valori in aumento anche nella zona di Cagniero – Stazione Centrale. Numerosi i piccoli tagli acquistati da investitori che si concentrano soprattutto in via Sammartini e via Gioia e via Ponte Seveso. Investono cifre inferiori a 100 mila € e destinano l'immobile ad affitti turistici. Interessante movimento in via Pirelli, in particolare nel tratto compreso tra via Gioia e via Fara, dove vanno avanti diversi interventi di recupero. La presenza di numerose aziende soprattutto nell'area di Fabio Filzi determina una buona domanda di immobili in affitto. Per un bilocale si spendono intorno a 800 € al mese.

In aumento del 6,6% i **valori della macroarea di Vercelli – Lorenteggio** grazie all'andamento dei prezzi nei quartieri di Lorenteggio – Frattini e Tolstoj dove il mercato è mosso prevalentemente da acquisti di prima casa. L'arrivo della metropolitana sta influenzando solo parzialmente sul rialzo dei prezzi. Positivo anche il mercato delle locazioni: c'è domanda da parte di lavoratori fuori sede (non lontano ci sono l'Oreal, Vodafone) e la domanda è sempre più per immobili arredati e per periodi non superiori a 18 mesi. Mercato positivo anche a Baggio con un mercato decisamente dinamico, alimentato da persone che hanno lasciato immobili in affitto per acquistare ricorrendo al credito. Quasi sempre si tratta di acquirenti che hanno sempre vissuto in zona.

+6,1% l'incremento dei valori nella macroarea di Bovisa – Sempione

Nella prima parte del 2019 nella zona di **via Carlo Farini** si registra un aumento dei valori immobiliari: le motivazioni sono la bassa offerta di case in vendita nel quartiere Isola e le aspettative legate alla riqualificazione dello Scalo Farini. Bene anche Bovisa (dove si segnala anche il recupero della Goccia), Maciachini e Dergano: acquistano anche investitori visto che potrebbero avere possibilità di rivalutazione futura essendo non lontani dallo Scalo Farini e con prezzi contenuti. A Bovisa incide anche la presenza dell'università con acquisti da parte dei genitori. Prezzi in crescita anche a **Niguarda** in seguito ad una domanda vivace alimentata soprattutto da potenziali acquirenti già residenti nel quartiere. Tanti i giovani under 30 che realizzano il primo acquisto orientandosi su bilocali da 150 mila €. Presenti anche investitori grazie alla presenza dell'Ospedale Niguarda che determina anche richieste di acquisto da parte di personale medico. Positivo poi il trend nella zona di **piazza Firenze ed Espinasse – Varesina – Certosa – Accursio-Monteceneri**, nella prima parte del 2019, si registra un aumento dei prezzi dovuto ad una domanda vivace sia di prima casa sia di casa acquistata per investimento. In queste zone ha inciso il completamento della linea lilla anni fa e ora anche l'arrivo del consolato americano e la riqualificazione dello Scalo Farini.

+5,4% l'incremento degli immobili nella zona di Lodi - Corsica. Qui incidono le aspettative legate alla riqualificazione dello Scalo di Porta Romana oltre che le aspettative legate alle olimpiadi Invernali che prevedono qui la nascita del Villaggio Olimpico che ospiterà gli atleti e che post evento dovrebbe essere riconvertito in studentato. Bene la zona di corso Lodi dove non lontano si è insediata la Fondazione Prada anni fa e da poco Fastweb nella sede di Symbiosis. Si registra anche una buona domanda di spazi direzionali e terziari.

+4,9% le quotazioni degli immobili nella zona di Città Studi - Indipendenza dove si segnala un recupero in particolare nelle zone periferiche. Si segnala un mercato dinamico a Lambrate, nel quartiere **piazza Udine – quartiere Feltre**. L'aumento è da attribuire alla maggiore domanda e alla minore offerta che hanno velocizzato anche i tempi di vendita. Si compravendono prevalentemente prima casa, quasi sempre acquisti migliorativi di tagli medio grandi. Bene anche quartiere Adriano soprattutto in seguito al completamento della nuova sede della Siemens.

Navigli - Famagosta mette a segno un aumento di valore del 2,6%. Fermento in zona Barona – Santa Rita. Tra i motivi dell'aumento, la domanda di acquirenti di prima casa e investitori che non riescono ad accedere al mercato immobiliare dei Navigli, decisamente più costoso. Soffermandoci in particolare su via Watt, il mercato immobiliare è vivace e costituito sia da investitori che decidono di mettere a reddito l'immobile e sia da genitori di studenti delle vicine università e scuole Iulm, Bocconi e Naba. Buon andamento anche per la zona di Tibaldi - San Gottardo – Cermenate dove si registra una buona tenuta dei tagli piccoli (bilocali e monolocali), particolarmente richiesti dagli investitori.