

MERCATO IMMOBILIARE MILANO II SEMESTRE 2019

La metropoli regina incontrastata del mattone

Prezzi

Nella seconda parte del 2019 i valori immobiliari di Milano hanno messo a segno un aumento del +6,9%, portando complessivamente l'incremento dei prezzi a +13%.

Compravendite

Nel 2019 l'aumento delle compravendite è stato del +6,9%, per un totale di oltre 26.200 scambi (elaborazione Ufficio Studi Tecnocasa su dati Agenzia delle Entrate).

Tempi di vendita

I tempi di vendita in città sono sempre più brevi: 55 giorni, la seconda città più veloce dopo Bologna.

Nuovi interventi edilizi:

Vanno avanti gli interventi di riqualificazione sul territorio della città: la riqualificazione dell'ex scalo di Porta Romana e di Scalo Farini stanno facendo sentire gli effetti positivi nei quartieri limitrofi, si è in attesa anche del progetto di riqualificazione dell'ortomercato e non lontano da quest'ultimo nell'ex area Plasmon sono sorte nuove abitazioni. Fermento anche alla Bovisa dove sono in corso diverse nuove costruzioni su ex aree terziarie ed industriali. Proseguono i lavori per la Goccia e per la riqualificazione del Palazzo delle Poste.

Trend

Negli ultimi 10 anni i prezzi a Milano sono diminuiti dell'1,5%, mentre a livello italiano la contrazione è stata del 30,8%. Un ottimo risultato dunque per il capoluogo meneghino che, nell'ultimo anno, registra anche una ripresa delle zone periferiche.

TREND PREZZI MILANO

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
-6,9%	-5,5%	-1,7%	-0,1%	+3,5%	+8,4%	+13%

TREND COMPRAVENDITE MILANO CITTA'

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
15.140	15.899	18.042	21.992	23.720	24.526	26.226

VARIAZIONI PERCENTUALI DEI PREZZI (II SEMESTRE 2019 rispetto al I SEMESTRE 2019)

MILANO	II sem 2019
Centro	4,8%
Vercelli - Lorenteggio	4,9%
Fiera - San Siro	11,4%
Bovisa - Sempione	7,2%
Stazione Centrale - Gioia - F. Testi	8,0%
Città Studi - Indipendenza	6,9%
Lodi - Corsica	7,4%
Navigli - Famagosta	5,0%

ANALISI DELLE MACROAREE

Nelle zone **centrali della città** si registra un aumento dei valori immobiliari del 4,8%. Mercato decisamente dinamico nei quartieri di **Porta Genova, viale Coni Zugna, via Solari, via Savona e via Tortona**. Si sono mossi prevalentemente investitori interessati non solo a mettere a reddito la casa ma anche ad acquistare tipologie più ampie da frazionare e rivendere. Piace la zona di corso Genova, via Torino, Sant'Agostino, Porta Ticinese, dove gli stabili di ringhiera e le soluzioni degli anni '70 da ristrutturare si scambiano a prezzi medi di 5000-5500 € al mq. Sul rialzo dei prezzi nei mesi precedenti aveva influito l'arrivo della metropolitana e la vicinanza alla Darsena e alla zona della moda. Prende piede l'area intorno alla stazione di Porta Genova e quella che va da corso Genova a via De Amicis. I valori più elevati si registrano per le soluzioni signorili presenti nelle vie De Amicis, Ariberto e Ausonio, a cui si rivolge un target dalla disponibilità di spesa molto elevata. Le soluzioni signorili d'epoca ristrutturate toccano punte di 7000-8000 € al mq. I valori scendono su viale Papiniano, corso Genova e viale Coni Zugna dove, un buon usato, oscilla intorno a 4500-5000 € al mq. Anche in via Savona e in via Tortona, con target più giovane, i valori di una soluzione ristrutturata arrivano a 5000 € al mq. Quotazioni simili per gli immobili posizionati sulla Darsena. Non lontano in corso San Gottardo il mercato è animato soprattutto dagli studenti della Bocconi che scelgono questa zona per la vicinanza all'ateneo. I valori immobiliari del quartiere di **Porta Romana-Crocetta** sono in leggero aumento. Il mercato è vivace, ci sono numerose richieste da parte di investitori e di acquirenti di prima casa. La tipologia più ricercata è il trilocale ma si contano richieste di immobili di pregio dal valore superiore al milione di euro. Sul segmento del prestigio le aree più richieste sono quelle di via Quadronno, piazza Mondadori e limitrofe, dove si toccano valori di 9000 € al mq per soluzioni in ottime condizioni, con spazi esterni o affacci panoramici. Punte di 10 mila € al mq sono toccate dalle abitazioni di pregio di nuova costruzione. In media, una soluzione in buono stato, costa intorno a 5000 € al mq. Prezzi più contenuti, 4000-5000 € al mq, si registrano per le case in via Crema, nel primo tratto di corso Lodi e di via Sabotino.

In aumento i **valori immobiliari della macroarea di Fiera-San Siro (+11,4%)**, trascinata in particolare dal trend del quartiere di San Siro. Crescono i valori per le soluzioni in buono stato che non necessitano di lavori di ristrutturazione. La motivazione è una domanda elevata a cui non corrisponde altrettanta offerta. Si cercano prevalentemente trilocali e l'aspetto più importante è la vicinanza alla metropolitana e alle attività commerciali. Acquistano sia famiglie sia investitori, data la buona domanda di locazione. Piacciono le case posizionate in piazzale Brescia e piazzale Lotto che, in buono stato, arrivano a 3000-4000 € al mq. Immobili signorili sono acquistabili nell'area intorno allo stadio di San Siro (via Tesio, via Patroclo, via Harar). Molto richieste le soluzioni situate in via Rembrandt. In crescita anche i valori di QT8 dove compra soprattutto chi è alla ricerca di aree verdi. I prezzi possono arrivare a 4000 € al mq per soluzioni in ottimo stato. Si segnalano tre interventi di nuova costruzione: via Frassinetti, via Bisleri e via Corno di Cavento.

Nella macroarea di **Stazione Centrale-Gioia-Fulvio Testi** i prezzi hanno registrato un incremento dell'8%. Le quotazioni delle abitazioni **nella zona di corso Buenos Aires** segnalano una ripresa importante. La domanda è elevata tra acquirenti di prima casa ed investitori che si dedicano agli affitti brevi. Gli immobili che si affacciano su corso Buenos Aires, nel tratto che va dalla fermata della MM Lima a quella di Porta Venezia, sono sempre richiesti ma subiscono gli effetti della presenza di traffico e per cui i piani bassi hanno valori medi di 4500 € al mq; ai piani alti i prezzi arrivano a 5800 € al mq. Nel tratto che va dalla fermata della MM Lima a quella della MM Loreto siamo intorno a 4500 € al mq. Le punte più alte si raggiungono per gli ultimi piani in piazza della Repubblica e per le soluzioni d'epoca completamente ristrutturate in piazza Oberdan: si toccano 8000-9000 € al mq. Prezzi più bassi nella zona a ridosso della Stazione Centrale: 5000 € al mq. I valori delle case hanno registrato un aumento importante nell'area che si sviluppa intorno al tratto **di viale Monza compreso tra piazzale Loreto e la fermata di Pasteur** e nel tratto iniziale di via Padova. Siamo, infatti, nel cuore di **No.lo** zona che, negli ultimi anni, ha visto una riscoperta affermandosi come uno dei quartieri cool della città e che si sta rivalutando anche dal punto di vista commerciale con aperture di numerosi locali della ristorazione. Parliamo di una piccola fetta di territorio dove i prezzi arrivano anche a 5000 € al mq, per poi

dimezzarsi a ridosso del parco Trotter. Sono state ultimate e vendute le nuove costruzioni presenti in via Termopili, i cui prezzi si aggirano intorno a 6000-8000 € al mq.

A seguire con un aumento delle quotazioni del 7,4% **la macroarea di Lodi-Corsica**: importante crescita per i valori nel quartiere di **Montenero**. A contribuire a questo risultato le aspettative legate alle Olimpiadi Invernali che vanno a sommarsi a quelle della riqualificazione dello Scalo di Porta Romana. Questo ha attirato più investitori. 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 5500-6000 € al mq per le soluzioni ristrutturate e 4500 € al mq per quelle da ristrutturare e 6000 € al mq per il nuovo. Nelle traverse di viale Montenero più vicine a viale Umbria e su viale Umbria i valori delle abitazioni usate scendono a 3500 € al mq, dal momento che l'offerta immobiliare è di tipologia più popolare. In via Bergamo, apprezzata anche per la maggiore tranquillità e la presenza di aree verdi, i prezzi per tipologie in buono stato si aggirano intorno a 5200-5500 € al mq. Bene anche la zona di **Tito Livio-Piazzale Cuoco-viale Umbria** dove si muovono investitori che si indirizzano su monolocali e bilocali da mettere a reddito ed investendo non oltre 300 mila €. Questi ultimi si concentrano nel tratto tra piazza Salgari e piazzale Libia, dove le quotazioni oscillano intorno a 3000 € al mq. Le soluzioni abitative più costose si concentrano nella zona di via Tertulliano dove un immobile ristrutturato quota intorno 3500-4000 € al mq e nel tratto tra viale Umbria e piazzale Libia i cui prezzi oscillano da 5000 a 5500 € al mq. Il nuovo si vende a oltre 5000 € al mq. Più basse le quotazioni nel tratto tra piazza Salgari e viale Umbria, (3500-4200 € al mq) per arrivare a 2500-2800 € al mq nella zona a ridosso dell'Ortomercato. Nuove abitazioni sono sorte nell'ex area Plasmon e si è in attesa del progetto di riqualificazione dell'Ortomercato. Nella zona **di viale Molise e dintorni (Cesare Lombroso, Cadibona, Monte Velino)** a ridosso del Mercato Ortofrutticolo si sviluppa prevalentemente una zona di immobili di tipologia popolare degli anni '50-'60 che si scambiano a prezzi medi di 2500 € al mq. 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).

A seguire, con un aumento dei prezzi del 7,2%, la macroarea di **Bovisa-Sempione** dove si registra un aumento dei valori soprattutto nei quartieri più periferici quali Dergano, Bruzzano, Prealpi-Mac Mahon e Certosa-Gallarate. A **Dergano** la domanda è in forte crescita e l'offerta in diminuzione. Un buon usato in zona si scambia a 2500 € al mq ma si può arrivare a 2600 € al mq su via Imbonati e 3000 € al mq in piazza Dergano. **In aumento del 16,7%** i prezzi delle abitazioni a **Bruzzano** da giugno 2019 a gennaio 2020. La motivazione è da attribuirsi prevalentemente alla riduzione dell'offerta abitativa e ad un aumento importante della domanda stimolata dai bassi tassi di interesse e dall'aumento dei canoni di locazione che stanno spingendo molti giovani all'acquisto. La maggiore domanda è dovuta anche ad una richiesta che arriva dai quartieri limitrofi più costosi quali Dergano e Affori. Altra novità l'aumento della domanda di immobili in affitto da parte di studenti del Politecnico e della Bicocca (in passato meno presenti) che si aggiungono ai lavoratori fuori sede dell'Ospedale Galeazzi. Crescono le quotazioni immobiliari nel quartiere di **Prealpi-Mac Mahon**: l'aumento dei valori nelle zone limitrofe sta spingendo gli acquirenti verso questa zona e, di conseguenza, la domanda è cresciuta. Si tratta prevalentemente di giovani al primo acquisto che si finanziano con mutuo. L'offerta immobiliare è molto eterogenea e vede condomini degli anni '60-'70 alternarsi a soluzioni tipo vecchia Milano.

Un importante aumento dei prezzi, intorno al 15 -17% in sei mesi, ha interessato le aree di **Bonola-Trenno e Certosa-Gallarate**. Si tratta di due quartieri periferici della città dove i prezzi più bassi rispetto a quartieri più centrali hanno trascinato la domanda. Famiglie ed investitori acquistano piccoli tagli per mettere a reddito. A Trenno per un buon usato si spende intorno a 2300 € al mq. Quotazioni simili anche per la zona di Bonola. In quest'ultimo si sono ripresi degli interventi di nuova costruzione. Domanda simile con prezzi leggermente più bassi a Certosa-Gallarate dove prevalgono le soluzioni degli anni '50-'60 acquistabili a 2000 € al mq.

Nella seconda parte del 2019 nella zona di **Farini-Isola** si registra un lieve aumento dei valori in via Carlo Farini, solo in parte legato alle aspettative della riqualificazione, ed una sostanziale stabilità nel quartiere Isola. Si sono mossi prevalentemente single e investitori alla ricerca di piccoli tagli. Il tratto più apprezzato è quello a ridosso del quartiere Isola che ha quotazioni medie di 5400 € al mq. Cresce l'interesse per il quartiere Lancetti, che insieme a Bovisa, Maciachini e Dergano, cattura l'attenzione di chi ha budget contenuti e punta ad una rivalutazione futura. In questo momento ci sono quotazioni medie intorno a 4000 € al mq. In lieve aumento i valori immobiliari nel quartiere di Bovisa (+2,1%), più marcato quello di Maciachini (+11,1%). In entrambi si stanno muovendo sia investitori e sia chi cerca come prima casa. A Maciachini per un immobile in buono stato si hanno quotazioni medie di 3000 € al mq. I valori scendono a 2000 € al mq per le abitazioni da ristrutturare in via Jenner e per quelle posizionate in via Imbonati, nel tratto da Monte San Genesio alla fermata della metropolitana di Maciachini. Sono in corso diversi interventi di nuova costruzione in seguito a recuperi di ex fabbricati dismessi sia industriali sia terziari. Vanno avanti i lavori per la Goccia e per la riqualificazione del Palazzo delle Poste.

Aumentano del 6,9% i valori immobiliari nella macroarea di **Città Studi-Indipendenza**. Tra i quartieri interessati corso XXII Marzo, dove c'è attesa per la linea 4 della metropolitana e per le aree verdi che dovrebbero sorgere non lontano dal complesso di Porta Vittoria. Grazie alla presenza del Passante Ferroviario in Porta Vittoria si è incrementato nel tempo un ulteriore interesse. La zona piace perché servita dal punto di vista commerciale e con un'ottima offerta sia per immobili di prestigio sia per immobili di tipo civile. Questi ultimi si valutano mediamente intorno a 4000-4500 € al mq. Punte di 6500 € al mq per le soluzioni di prestigio che si affacciano su piazza Grandi (lato Fontana-Bunker), corso Plebisciti, via Compagnoni e via Hajech.

Nella macroarea di **Vercelli-Lorenteggio** i valori immobiliari sono in aumento del 4,9%. Hanno performato bene i quartieri di **Gambara e Bande Nere**. La motivazione è da ricercarsi nella crescita della domanda a cui non corrisponde un'altrettanta offerta. Acquistano famiglie e giovani coppie. Sono particolarmente apprezzate le soluzioni posizionate su via Caterina da Forlì: da ristrutturare hanno prezzi medi che partono da 4000 € al mq. Piacciono anche le abitazioni su piazza Bande Nere, dove un'abitazione in buono stato parte da 4500 € al mq. Mercato completamente diverso in via Trivulzio, zona Gambara, dove prevalgono le case di ringhiera e un immobile ristrutturato arriva a 5000 € al mq. Sono in deciso aumento i prezzi delle abitazioni nella zona di **Solari-Foppa-Savona**. Si muovono sia investitori sia acquirenti di prima casa. Le quotazioni immobiliari nella fascia che va da via Stendhal verso piazza Napoli oscillano intorno a 5000 € al mq per una soluzione in discreto stato. I valori salgono su via Solari dove immobili in perfetto stato raggiungono i 7000 € al mq. Le abitazioni situate in via Savona registrano 6000 € al mq, dove è possibile trovare anche immobili di ringhiera dei primi anni del 1900. Le costruzioni nuove si vendono intorno a 8000 € al mq. Nella seconda parte del 2019 il mercato immobiliare nella zona di **Wagner-De Angeli** evidenzia un aumento dei prezzi sulle tipologie signorili ed un lieve calo sulle soluzioni medie. Il target della zona infatti sta diventando sempre più esigente e alla ricerca di soluzioni di particolare pregio e con caratteristiche architettoniche di alto livello. In assenza di tali aspetti il prezzo diminuisce. Si prendono in considerazione soprattutto la zona di piazza Wagner e di Buonarroti dove si possono toccare top prices di 8000 € al mq. In spolvero il tratto che va dalla fermata della MM di Buonarroti fino a City Life, dove i prezzi arrivano a 7000 € al mq. In via Sanzio e in via Colonna prevalgono le abitazioni degli anni '70 che, in buono stato, hanno valori medi di 6000 € al mq. Signorili anche gli immobili posizionate in via Frua, dove ci sono stabili dotati di giardino e portineria e con tagli che partono da un minimo di 120 mq. Una soluzione in buono stato ha prezzi medi di 6000 € al mq per arrivare a 7000-8000 € al mq se ristrutturata.

La macroarea di **Navigli-Famagosta** segnala un incremento dei prezzi del 5%. Le quotazioni delle abitazioni nella zona di **Tibaldi, San Gottardo e Cermenate** sono in aumento. Buona la tenuta dei tagli piccoli,

particolarmente richiesti dagli investitori. Meno presenti le compravendite di prima casa. L'offerta si sta contraendo, in particolare nella zona più centrale e di conseguenza gli acquirenti si spostano nella zona di Cermenate determinandone così il rialzo dei prezzi. Da viale Tibaldi verso corso San Gottardo e Porta Ticinese le quotazioni sono più elevate e per una soluzione di piccolo taglio e in ottimo stato i prezzi partono da 6000 € al mq; nel tratto da viale Tibaldi verso Cermenate si parla di valori intorno a 4000 € al mq.