

MERCATO IMMOBILIARE MILANO I SEMESTRE 2020

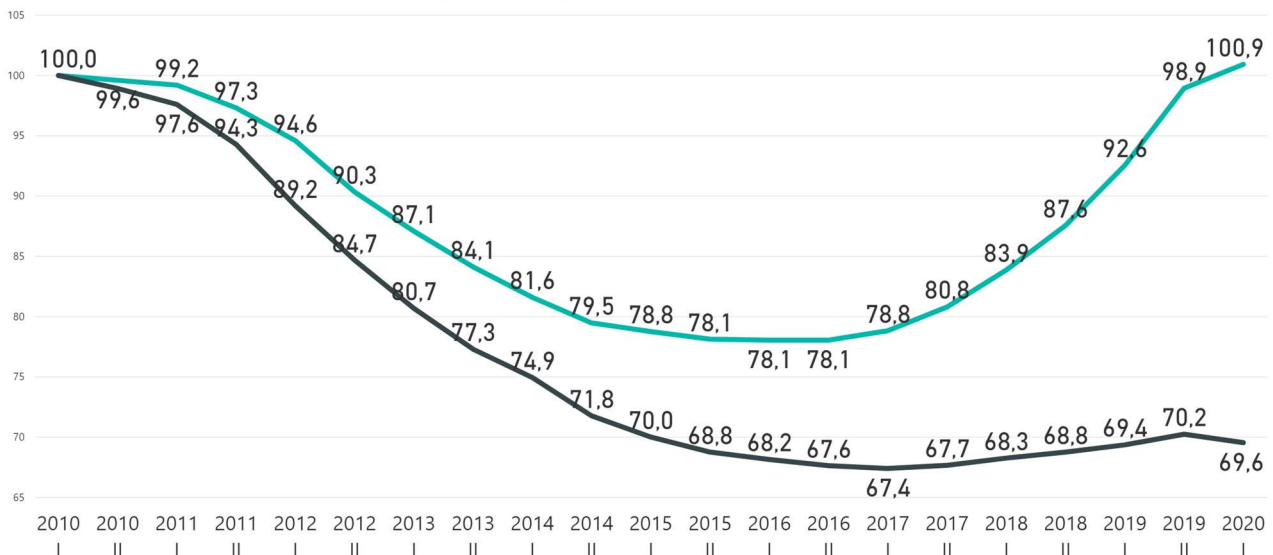
La casa nella metropoli ha le performance migliori tra le grandi città

Prezzi

Nella prima parte del 2020, rispetto al secondo semestre del 2019, i valori immobiliari di Milano hanno messo a segno un aumento del +2%, che fanno della città meneghina la metropoli che ha avuto la performance migliore tra le grandi città.

Andamento dei prezzi

● MILANO ● GRANDI CITTÀ



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Compravendite

Nei primi sei mesi del 2020 le compravendite residenziali a Milano città sono state 10.138 con una diminuzione del 23,2% rispetto allo stesso periodo del 2019. (elaborazione Ufficio Studi Tecnocasa su dati Agenzia delle Entrate).

Tempi di vendita

I tempi di vendita sono di 56 giorni, piazzando Milano al primo posto per velocità di vendita.

Nuovi interventi edilizi:

Milano ha retto meglio di altre città alla pandemia, questo grazie agli interventi di riqualificazione che si stanno facendo in città, in particolare abbiamo visto una buona tenuta nelle aree semiperiferiche interessate dal futuro arrivo della metropolitana. Buono anche il riscontro per le zone interessate dalla riqualificazione dell'ex scalo di Porta Romana e Scalo Farini. Fermento anche in Bovisa dove proseguono i lavori di riqualificazione su ex aree terziarie ed industriali e per il recupero della Goccia.



TREND PREZZI MILANO

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	I sem 2020
-6,9%	-5,5%	-1,7%	-0,1%	+3,5%	+8,4%	+13%	+2%

TREND COMPRAVENDITE MILANO CITTA'

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	I sem 2020
15.140	15.899	18.042	21.992	23.720	24.526	26.226	10.138

VARIAZIONI PERCENTUALI DEI PREZZI (I SEMESTRE 2020 rispetto al II SEMESTRE 2019)

MILANO	I sem 2020
Centro	1,8%
Vercelli - Lorenteggio	1,9%
Fiera - San Siro	1,0%
Bovisa - Sempione	3,4%
Stazione Centrale - Gioia - F. Testi	3,1%
Città Studi - Indipendenza	-0,4%
Lodi - Corsica	3,7%
Navigli - Famagosta	-0,5%

NOTA: i prezzi indicati si riferiscono ai valori medi di compravenduto e non a quelli richiesti dei proprietari. Incorporano quindi la trattativa con eventuali ribassi. Le quotazioni si riferiscono a tagli di 80-90 mq. In caso di immobili di metratura inferiore devono essere applicati i correttivi al rialzo. I valori, inoltre, sono riferiti ad immobili diversi per vetustà (nuovo e usato) e per tipologia (signorile, medio ed economico). Sottolineiamo poi che si tratta di prezzi medi e quindi orientativi. Ogni immobile per le sue peculiarità e specifiche caratteristiche potrà quindi discostarsene.

ANALISI DELLE MACROAREE

Le **zone centrali** della città hanno registrato un incremento dei valori dell'1,8% confermando, nonostante la pandemia, una buona tenuta.

Un lieve aumento dei prezzi ha interessato la zona di **corso Genova e via De Amicis**, dove si muove un target con ottima disponibilità di spesa e dove c'è sempre un'elevata domanda ma un'offerta decisamente contenuta. Si concentrano tipologie più signorili che, ristrutturate, raggiungono i valori più elevati: 7000-8000 € al mq. Valori stabili e mercato rallentato in corso Genova, via Torino, Sant'Agostino, viale Papiniano e Darsena, via Savona e via Tortona, da sempre ricercate dagli investitori, al momento in attesa di decidere come muoversi. Gli stabili di ringhiera e le soluzioni degli anni '70 si scambiano a prezzi medi di 5000-5500 € 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. In viale Papiniano sono in corso interventi di nuova costruzione immessi sul mercato a 8000 € al mq. In via Savona e via Tortona i valori di una soluzione ristrutturata arrivano a 5000 € al mq. Quotazioni simili per gli immobili posizionati sulla Darsena.

Sono invariati i valori immobiliari nel quartiere di **Porta Romana – Crocetta**. Il segmento alto del residenziale non ha avuto, almeno per il momento, impatti legati al Covid. Il mercato è vivace soprattutto sulla prima casa, mentre sono abbastanza fermi gli investitori che intendevano acquistare per mettere a reddito visto il rallentamento delle locazioni. Si registrano vendite di immobili che erano stati acquistati per finalità turistiche. Sul prestigio resta la preferenza per le ampie metrature, spazi esterni e le aree più richieste sono



quelle di via Quadronno, piazza Mondadori e limitrofe dove ci sono soluzioni di pregio che possono arrivare a 9000 € al mq se in ottime condizioni e con spazi esterni o begli affacci. Punte di 10 mila € al mq sono toccate dalle tipologie nuove e di pregio. Infatti, non sono fermi gli investitori che acquistano tagli grandi da frazionare. Una soluzione in buono stato costa in media intorno a 5000 € al mq. Prezzi più contenuti, 4000-5000 € al mq si registrano per le abitazioni in via Crema, nel primo tratto di corso Lodi e in via Sabotino.

Crescono del 3,7% i valori abitativi nella macroarea di **Lodi-Corsica** in seguito ad un aumento dei valori nei quartieri ad est della città interessati dall'arrivo della metropolitana blu. Nella zona Est di Milano, in zona Forlanini i prezzi sono in aumento, soprattutto per le attese legate all'arrivo della metro che ha determinato un aumento della domanda. Nella zona Ungheria - Bonfadini i prezzi hanno avuto un interessante aumento anche perché avevano raggiunto valori molto contenuti e sono diventati attrattivi anche per chi vive in altre zone. **Forlanini e Bonfadini – Ungheria** sono due zone di Milano caratterizzate da un'offerta immobiliare costituita prevalentemente da immobili di tipo popolare ante'67 che si acquistano a prezzi medi di 2000 € al mq. Valori più bassi nel quartiere periferico di Ponte Lambro, dove comprano immigrati e persone con bassa disponibilità di spesa ricorrendo a mutui importanti. I prezzi medi si aggirano intorno a 1000 € al mq. Da settembre il mercato appare più rallentato: il target della zona fa ricorso al mutuo e le banche sono decisamente più prudenti. Di conseguenza i tempi di vendita si stanno allungando.

In lieve aumento i prezzi nella **macroarea di Bovisa – Sempione (+3,4%)**, dove si segnala la buona performance del quartiere della Bovisa che continua a confermare il trend di crescita e della zona di City Life – Sempione. Piazza Firenze, via Giovanni da Procida e le zone limitrofe continuano a vedere i valori salire. In questi mesi si sono realizzati soprattutto acquisti migliorativi. Stanno aumentando però i tempi di vendita. Più cauti gli investitori pur sempre interessati tuttavia in attesa di capire cosa succederà sul mercato degli affitti che sembrano fermi anche in questa zona. Ottimo riscontro per le abitazioni più signorili presenti in via Alberti, via Giovanni da Procida e le strade limitrofe. Hanno quotazioni medie di 5000 € al mq. Prezzi simili anche in piazza VI Febbraio che beneficia della vicinanza del parco di City life. Il tratto di corso Sempione che va da via Poliziano fino a piazza Firenze alterna palazzi di ringhiera dei primi anni del 1900 ad immobili degli anni '60, le cui quotazioni medie sono di 4000 € al mq. Le aree più costose sono piazza Giulio Cesare e piazzale Baiamonti dove si toccano prezzi di 7000 € al mq. Gli immobili posizionati in via Cenisio, nel tratto compreso tra piazza Firenze, piazza Diocleziano e piazza Gerusalemme, registrano sempre un buon appeal da quando hanno aperto la metropolitana. I valori immobiliari si aggirano intorno a 3500 € al mq.

Nella zona **Isola** si registra un buon movimento sulla prima casa da parte di single alla ricerca di bilocali più ampi. Rallentano le nuove costruzioni, il blocco del lock down costringe ad allontanare il momento della consegna degli appartamenti e, di conseguenza, si blocca in parte il mercato dell'usato di chi avrebbe venduto per comprare il nuovo. Continua il buon momento della zona di Carlo Farini, dove ci sono cantieri di nuova costruzione che hanno ritoccato i prezzi a ribasso per essere certi di recuperare liquidità. Investitori sempre interessati alla luce dei progetti di riqualificazione. Ad Isola una soluzione usata nelle vie più richieste (via Borsieri, via Volturmo, via Pastrengo, via Confalonieri) si scambia a prezzi medi di 5500-6000 € al mq, con punte di 7000 € al mq per piccoli tagli ristrutturati. Alcuni costruttori della zona stanno pensando di accorpate tagli piccoli per crearne di più ampi. Cresce l'interesse per il quartiere Lancetti che insieme a Bovisa e Maciachini e Dergano cattura l'attenzione di chi ha budget contenuti e punta ad una rivalutazione futura. In questo momento gli investitori si stanno orientando in queste aree che hanno quotazioni medie inferiori a 4000 € al mq. Si possono trovare sia stabili di ringhiera sia appartamenti dei primi anni 2000.

Valori in ripresa nel quartiere di **Bonola – Trenno** dove c'è un aumento di domanda di tagli più grandi, trilocali e quattro locali. Meno presenti gli investitori. Il quartiere Bonola, servito anche dall'omonimo centro commerciale, vanta la presenza di più fermate della metropolitana e questo è uno dei must apprezzato dalla



potenziale clientela. Chi opta per Trenno rinuncia alla presenza della metro per acquistare immobili più recenti, dal momento che lo sviluppo della zona è avvenuto negli anni '80 e per cui offre abitazioni più recenti e quasi sempre dotate di box. A Trenno per un buon usato si spende intorno a 2300 € al mq. Quotazioni simili anche per la zona di Bonola. In quest'ultimo quartiere si sono ripresi degli interventi di nuova costruzione pianificati prima della crisi e sospesi durante quest'ultima. Si scambiano a prezzi medi di 3000 € al mq.

In crescita del 3,1% i prezzi immobiliari nella macroarea di **Centrale – Gioia – Fulvio Testi**. Tra i quartieri i cui prezzi sono in aumento ci sono **Bicocca e Trotter**. In quest'ultimo si sono ultimate soprattutto transazioni iniziate prima della pandemia. Da settembre il mercato sembra rallentato e i giovani, target tipico della zona, sono in difficoltà nell'ottenimento del mutuo a causa della Cassa Integrazione. In questo momento c'è tanta offerta sul mercato (tra cui molti immobili acquistati per finalità turistica), numerosi anche coloro che vendono per acquistare una soluzione indipendente o un appartamento con giardino fuori Milano. Bene anche **No.lo** quartiere 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 possono arrivare anche a 5000 € al mq. A ridosso del parco Trotter dove i valori si dimezzano. Il nuovo oscilla da 6000 a 8000 € al mq.

Sono stabili i valori immobiliari nella zona **di via Pirelli, Fabio Filzi, via Settembrini**. La sensazione è che il mercato sia in una fase di attesa ed infatti i tempi di vendita stanno rallentando. C'è ancora timore per cosa potrà accadere. Gli investitori stimolati dal superbonus si stanno orientando verso soluzioni da ristrutturare e rivendere. Si ricercano sempre più abitazioni con spazio esterno e metrature ampie. Gli stabili vanno dai primi anni del 1900 fino agli anni '60 e in buono stato hanno quotazioni medie di 5000 € al mq. Prezzi intorno a 6000-7000 € al mq anche 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 Gioia a via Fara, dove ci sono numerosi interventi in essere.

Incremento dell'1,9% nella macroarea di **Vercelli – Lorenteggio** che include alcuni quartieri in cui si iniziano ad avvertire i segnali positivi per l'arrivo della linea 4 della metropolitana, tuttavia è un'area che è stata riscoperta negli ultimi anni soprattutto da un target più giovane. Le aspettative legate ai migliorati collegamenti della metropolitana si avvertono nel quartiere di **Tolstoj** e in quello di **Lorenteggio – Frattini**. Quest'ultimo ha avuto un cambio generazionale e ha attirato acquirenti giovani alla ricerca di piccoli tagli sia in acquisto sia in affitto. La presenza di prezzi più contenuti rispetto alle vicine zone di Savona e Tortona ha determinato una maggiore domanda negli ultimi anni. L'offerta immobiliare è molto differenziata: la zona che si sviluppa verso via Giambellino, via Brunelleschi, largo Scalabrini è quella meno costosa, con valori medi di 2700-3000 € al mq per soluzioni in ottimo stato degli anni '70. Per le tipologie popolari si scende a 2000 € al mq. I valori salgono verso via Soderini dove si toccano anche 3500-4000 € al mq. Completamente diverso il mercato immobiliare **della zona di San Gimignano** dove prevalgono le soluzioni signorili che, in buono stato, si compravendono a 4000-5000 € al mq. Si trovano prevalentemente tagli grandi, superiori a 100 mq ed inseriti in ottimi contesti abitativi.

Della stessa macroarea fa parte anche il quartiere di **Solari-Foppa** che ormai da alcuni semestri registra prezzi in aumento, grazie ad acquisti di prima casa e ad investimenti. Essa, infatti, include buona parte dell'area di via Savona e via Tortona che negli ultimi anni ha registrato un maggior appeal sugli investitori. Appartengono a questa macroarea anche tutti i quartieri che si sviluppano su via delle Forze Armate, da piazza Bande Nere fino a **Baggio**. In quest'ultimo quartiere, dopo la riapertura, si segnala un mercato decisamente simile a quello che c'era pre lockdown, a parte l'aumento di domanda di case con maggiori spazi. Ricercate le soluzioni indipendenti, difficili da trovare e che per questo motivo si vendono a qualcosa in più. Se ne trovano in via Valle Isorno e nell'area a ridosso del Parco delle Cave. Nella prima ci sono abitazioni costruite tra gli anni '60



e gli anni '70 a prezzi medi intorno a 1800-2000 € al mq, mentre nella seconda siamo intorno a 2200 € al mq. Bassa la disponibilità di nuove costruzioni se si fa eccezione per quelle di via Frosinone acquistabili a 2400-2500 € al mq. Non lontano dal centro di Baggio potrebbero sorgere nuovi edifici.

Nella macroarea di **Fiera - San Siro** i valori immobiliari hanno registrato un aumento dell'1%. Tra i quartieri che hanno segnalato un lieve incremento dei prezzi c'è Fiera-Monterosa e Domodossola. Entrambi beneficiano della vicinanza di City Life che ha trascinato al rialzo le quotazioni delle aree circostanti. Lieve aumento delle quotazioni nel quartiere di **Fiera – Monterosa**. Il mercato registra una buona tenuta grazie ad una domanda sostenuta ed un'offerta ridotta. Da settembre si nota un rallentamento del mercato. L'area negli ultimi anni ha subito l'influsso benefico di City Life che ha comportato una rivalutazione delle zone immediatamente a ridosso come piazzale Arduino. Le quotazioni più elevate si raggiungono per le abitazioni presenti in via Monterosa e strade limitrofe e via Dominichino, dove si concentrano prevalentemente immobili signorili costruiti tra gli anni '60 e gli anni '70. Le quotazioni si aggirano intorno 4000-5000€ al mq. Attualmente un buon usato si vende a prezzi medi di 5000 € al mq. 4000 € al mq invece i per le case in via Montebianco e per le villette presenti in via Mosè Bianchi. 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 metropolitana di Lotto.

In calo dello 0,5% la macroarea di **Navigli – Famagosta**, dove si segnala un mercato vivace in via Lodovico il Moro ed in rallentamento nella zona dei Navigli che si sviluppa intorno a via Pestalozzi, via Andrea Ponti e via Watt. In quest'ultima si è fatto sentire il rallentamento della domanda ad uso investimento che, dopo un boom degli anni scorsi, sembra essere in leggera contrazione. Stanno comprando giovani coppie e single. Al contrario il mercato appare più dinamico su via Ludovico il Moro che nonostante sia più periferica sta registrando un aumento di richiesta perché l'offerta immobiliare include case con balconi abitabili o vivibili. In più si apprezza il futuro arrivo della metropolitana 4 che impatterà in particolare sul tratto oltre piazzale Negrelli, dove nascerà un ponte ciclo pedonale tra i quartieri Lorenteggio e Ronchetto sul Naviglio. Ci sono interventi di nuova costruzione che si scambiano a prezzi medi di 3600-3800 € al mq. Tra i lavori in corso il recupero della ex sede della Nestlè dove si stabilirà la sede di VPP. Stabili le quotazioni in via **Ripamonti – Val di Sole** area che sta risentendo maggiormente delle difficoltà economiche di parte della clientela, soprattutto nell'area più popolare. Allo stesso tempo beneficia delle migliorie che sono arrivate dopo l'insediamento della Fondazione Prada e delle aspettative legate al completamento di Symbiosis. Si superano i 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. Ci sono diversi interventi di riqualificazione di aree industriali dismesse (in via Ferrari) e trasformate in aree residenziali (il nuovo costa 3200-3800 € al mq). Dopo il lockdown si segnala una contrazione degli investitori, una maggiore flessibilità dei proprietari a ribassare i prezzi; l'attenzione per gli spazi esterni si sta ridimensionando.

In diminuzione dello 0,4% i prezzi immobiliari nella macroarea di **Città Studi – Indipendenza**. In **corso XXII Marzo** il mercato immobiliare segnala prezzi ancora in lieve aumento sia per la domanda elevata e sia per le attese legate all'arrivo della linea 4 della metropolitana e alla nascita di aree verdi che dovrebbero sorgere non lontano dal complesso di Porta Vittoria. Si sono realizzati soprattutto acquisti di prima casa visto che è in atto un ricambio generazionale in zona che vede molti giovani acquistare, quasi sempre residenti in zona. C'è un'ottima offerta sia per immobili di prestigio sia per quelli di tipo civile. Questi ultimi si valutano mediamente tra 4000 (da ristrutturare) e 4500 € al mq (per i tagli più piccoli). Sono maggiormente presenti su corso XXII Marzo. Si segnalano 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.