

SPECIALE MERCATO IMMOBILIARE MILANO

“Milan l’è un gran Milan”

L’arrivo della pandemia ha scosso anche il mercato immobiliare di Milano che tuttavia ha visto una buona tenuta in tutte le aree ad eccezione di quelle interessate dai flussi turistici e dall’acquisto di casa ad uso investimento a destinazione turistica. Ma non solo. La città ha anche sofferto il massiccio ricorso allo smart working e alla didattica a distanza negli atenei con conseguente aumento dell’offerta di immobili in affitto e calo dei canoni di locazione. Le zone centrali hanno ben reagito ma anche quelle periferiche si sono ben difese grazie ai prezzi più convenienti che hanno attirato la domanda di chi ha voluto case più ampie o con spazi esterni e di chi, in generale, ha un budget più contenuto.

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.

Quali sono gli asset della Milano che “non molla”? Come sta reagendo per non perdere terreno e continuare ad essere la “piazza” immobiliare per eccellenza?

L’Ufficio Studi ha individuato elementi del real estate su cui la città sta scommettendo, con grande energia, resilienza e anche dispiego non indifferente di risorse ed investimenti.

VIABILITA’ = MAGGIOR APPEAL PER LA ZONA

Una macroarea che sta beneficiando dell’arrivo della linea 4 della metropolitana è quella di **Vercelli-Lorenteggio** che ha messo a segno un aumento dei prezzi dell’1,9%. 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. Della stessa macroarea fa parte anche il quartiere di **Solari-Foppa** che 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.

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.

Nell’area di **Navigli-Famagosta** 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.

Le aspettative legate all’arrivo della metropolitana blu si stanno avvertendo anche nelle zone maggiormente periferiche come viale Forlanini.

RIQUALIFICAZIONE = IL MATTONE AUMENTA DI VALORE

Sono i lavori di riqualificazione sul territorio che hanno consentito una crescita dei prezzi ad esempio 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**. Alla Bovisa si continua a riqualificare ex aree terziarie ed industriali e va avanti il recupero della **“Goccia”**. Non lontano da qui la riqualificazione **dello Scalo Farini** che continua ad interessare gli investitori che oltre a via Farini e alla stessa Bovisa guardano anche ai **quartieri Lancetti, Maciachini e Dergano puntando ad una loro rivalutazione futura**. Non lontano nel quartiere **Isola** hanno rallentato gli investitori e le nuove costruzioni, e questo si è riversato anche sulle soluzioni usate. Ciò nonostante i costruttori, attenti alle nuove esigenze abitative

emerse durante il lockdown stanno orientandosi sulla costruzione di tagli più ampi. L'usato viaggia intorno a 5500-6000 € al mq. L'intervento di riqualificazione di City Life ormai consolidato e operativo da tempo così come le fermate della linea lilla fanno sentire i loro effetti. Continuano a salire i prezzi in Piazza Firenze, via Giovanni da Procida e le zone limitrofe. 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. 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. La vicinanza di City Life incide, in parte, sul recupero della **macroarea di Fiera-San Siro** i cui valori immobiliari hanno registrato un aumento dell'1%. Il quartiere di **Fiera-Monterosa** negli ultimi anni ha subito l'influsso benefico di City Life che ha comportato una rivalutazione delle zone immediatamente a ridosso come piazzale Arduino.

Tra i lavori in corso il recupero della ex sede della **Nestlé** dove si stabilirà la sede di VPP. **La riqualificazione dello Scalo di Porta Romana e l'arrivo di Symbiosis** così come **le attese per il Villaggio Olimpico** stanno facendo sentire i suoi effetti sulla **macroarea di Lodi-Corsica**.

CENTRO = EVERGREEN PER GLI INVESTITORI

Le **zone centrali** della città hanno registrato nella prima parte dell'anno 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. **Gli investitori da sempre interessati alla zona di corso Genova**, via Torino, Sant'Agostino, viale Papiniano e Darsena, via Savona e via Tortona **hanno rallentato**. E questo ha stabilizzato i valori dell'area intorno a 5000 € al mq. Sono invariati i valori immobiliari nel quartiere di **Porta Romana-Crocetta**. **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**.

OLIMPIADI INVERNALI 2026 = UN'OPPORTUNITA' DA NON PERDERE

L'assegnazione delle Olimpiadi invernali 2026 a Milano-Cortina è un successo per queste realtà e in generale per l'Italia. Sono diversi gli studi che hanno sancito l'impatto positivo che avrà l'evento sulle aree interessate in termini di Pil, occupazione, infrastrutture e turismo. Per Milano è **un'occasione ulteriore dopo quella dell'Expo** i cui frutti si raccolgono ancora oggi. I giochi potranno essere un volano per i lavori di riqualificazione che sono già in corso nel capoluogo lombardo che continuerà così sulla strada già intrapresa. Saranno riqualificate strutture, saranno creati nuovi spazi per lo sport e per l'accoglienza delle persone coinvolte nell'evento. Questo porterà a migliorare interi quartieri e permetterà anche di attrarre capitale umano. E' un'occasione che la città può cogliere per migliorarsi ancora soprattutto se saprà gestire l'eredità post evento. La città si sta preparando per le Olimpiadi Invernali e intanto vanno avanti su territorio tutti i **progetti di riqualificazione** in atto.