

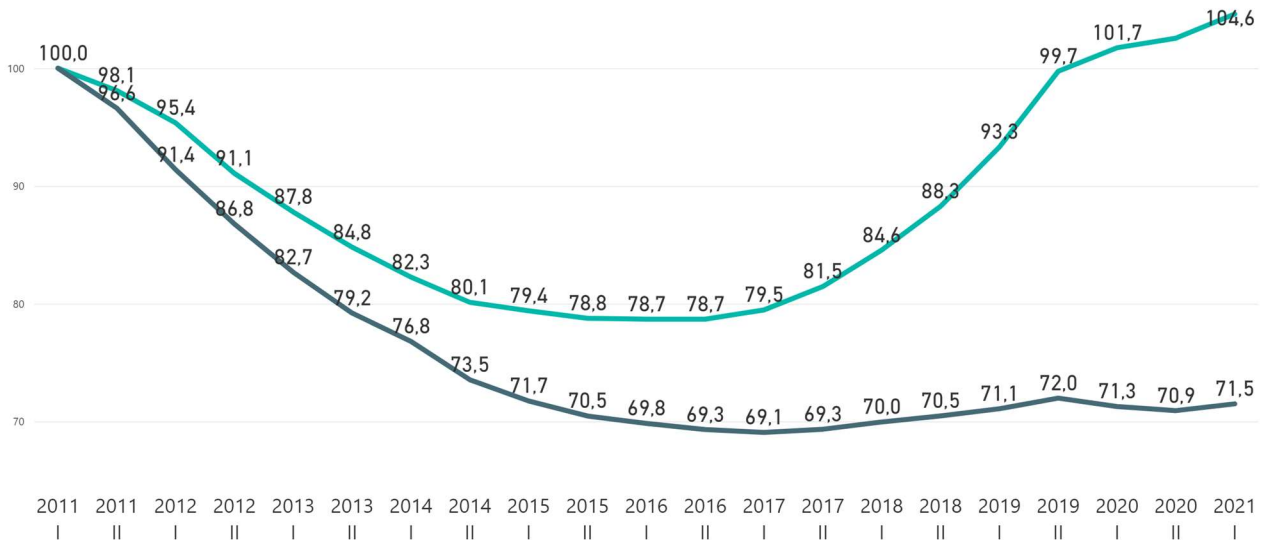
MERCATO IMMOBILIARE MILANO I SEM 2021

La città vede prezzi in aumento e domanda vivace

Secondo le analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, Milano continua il suo trend immobiliare positivo: a livello di prezzi la città non conosce riduzioni dal II semestre del 2016, anno in cui i prezzi si sono stabilizzati, per poi crescere sempre e non arrestarsi neanche durante la pandemia. In questa prima parte del 2021 i valori a Milano chiudono con una crescita del 2,0%.

Andamento dei prezzi

● Milano ● Grandi città



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

“Le zone centrali sono sostanzialmente stabili - afferma **Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa** - mentre sono evidenti i segnali di recupero nelle zone più periferiche. Tra le motivazioni la ricerca di spazi esterni e più ampi a prezzi più accessibili anche se a Milano il trend era in atto prima del lockdown visto i prezzi meno accessibili delle zone centrali e semicentrali.

Milano è anche la città più veloce come tempi di vendita: 62 giorni.

VARIAZIONE DEI PREZZI (I SEMESTRE 2021 rispetto al II SEMESTRE 2020)

MILANO	I SEM 2021
Centro	-0,2%
Vercelli - Lorenteggio	+2,4%
Fiera - San Siro	+3,0%
Bovisa - Sempione	+1,7%
Stazione Centrale - Gioia - F. Testi	+1,9%
Città Studi - Indipendenza	+3,3%
Lodi - Corsica	+1,8%
Navigli - Famagosta	+1,4%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

In Centro i valori delle abitazioni segnalano una sostanziale stabilità (-0,2%) con una tenuta sugli immobili di pregio e un importante ritorno degli investitori nella zona di **Porta Romana** dopo il rallentamento che si era registrato nel 2020. L'unico quartiere con una leggera correzione dei valori verso il basso è quello di porta Genova dove sono proprio gli investitori ad aver rallentato e c'è distanza tra le richieste dei proprietari e la disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti, soprattutto sulle tipologie usate. Tengono le zone di pregio.

Città Studi-Indipendenza (+3,3%) e Fiera-San Siro (+3,0%) sono le macroaree cittadine che hanno registrato aumenti di prezzo superiori alla media. Nella prima si sono distinti i quartieri di Città-Studi, di Crescenzo e quella intorno a piazza Udine. In queste ultime aree cittadine ha influito la possibilità di acquistare a prezzi contenuti tagli più grandi e quindi di realizzare acquisti migliorativi. In più in zona Crescenzo da alcuni anni sono sorte delle nuove costruzioni che hanno reso dinamico il mercato. Il quartiere ha attirato anche giovani che apprezzano la vicinanza a Nolo e c'è attesa per il prolungamento della metrotramvia che da Bicocca passerà dal Quartiere Adirano fino a Cascina Gobba. Anche in Piazza Udine sono stati i prezzi più contenuti e la possibilità di acquistare case più ampie a fare la differenza. La vicinanza del Parco Lambro e della metropolitana sono elementi che rendono attrattiva la zona.

Nella macroarea di **Fiera-San Siro**, bene l'area di San Siro in spolvero già da tempo con l'arrivo della metropolitana lilla e ora con le aspettative della riqualificazione dell'area. City Life pur ormai completato nella sua parte principale fa sentire i suoi effetti nelle zone ad essa adiacente i cui prezzi immobiliari crescono ancora.

Nell'area di **Vercelli-Lorenteggio (+2,4%)** c'è un buon risultato grazie all'aumento dei prezzi di **Inganni e Forze Armate**, zone periferiche che hanno visto molti acquisti migliorativi a prezzi più accessibili. Anche in questi casi la presenza di fermate della metropolitana e di condomini con aree verdi ha influito sulle scelte di acquisto. Non lontano dalla fermata Bisceglie sono in corso diversi interventi di nuova costruzione. Bene anche il quartiere di **Baggio**. In questa macroarea hanno tenuto i quartieri che si sviluppano lungo le future fermate della linea metropolitana blu.

Nella macroarea di **Bovisa-Sempione (+1,7%)** gli interventi per la riqualificazione dello **Scalo Farini** stanno consentendo una tenuta dei valori nell'omonimo quartiere e un buon impatto a livelli di prezzi sui quartieri di **Maciachini e Bovisa** all'attenzione degli investitori che puntano sul recupero dell'area. La presenza dell'Università è un altro motivo di interesse. Tiene Piazza Firenze-Sempione-Fiera, bene Affori.

Vale la pena segnalare anche il buon risultato della zona **Sarca-Testi-Bicocca**, nella macroarea **Stazione Centrale-Gioia-Fulvio Testi (+1,9%)** dove stanno comprando giovani ed investitori vista la presenza dell'Università e, non lontano, anche dell'Ospedale di Niguarda. Tengono i valori anche in quest'ultimo quartiere.

Meritano un accenno i quartieri di **Forlanini-Bonfadini Ungheria e Ponte Lambro nella macroarea di Lodi-Corsica (+1,8%)** dove si fanno sentire gli effetti dell'arrivo della metropolitana blu, la vicinanza di Santa Giulia dove si stanno ultimando importanti interventi in vista delle Olimpiadi

Invernali, tra cui il “Pala Italia” ed è stato approvato un importante intervento di riqualificazione che porterà alla nascita di residenziale, retail urbano e un parco di 330 mila mq. I prezzi più contenuti stanno spingendo all’acquisto investitori e chi ha budget contenuti.

La macroarea di **Navigli-Famagosta (+1,4%)** vede buoni risultati nei quartieri di Barona-Santa Rita, di Bocconi e, nella parte più esterna, di viale Tibaldi. **Barona-Santa Rita** attira coloro che non riescono ad accedere al mercato dei Navigli, residenti del quartiere alla ricerca di tagli più grandi e residenti nei quartieri limitrofi in cerca di nuove costruzioni. Vanno avanti i lavori nell’ex area Giulio Richard e nell’ex sede della Nestlé. In zona **Tibaldi-Cermenate** i prezzi più contenuti hanno reso dinamiche le transazioni”.