

## MERCATO IMMOBILIARE MILANO II SEMESTRE 2021

### Il trend di crescita prosegue e i prezzi corrono: +4,6%

Nella seconda parte del 2021 le quotazioni immobiliari di Milano hanno messo a segno un incremento del 4,6%. Questo è quanto emerso dall'analisi condotta dall'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa sulla città meneghina. Milano prosegue il suo trend estremamente positivo: a livello di prezzi non conosce riduzioni dal 2016, anno in cui si sono stabilizzati, per poi crescere sempre e non arrestarsi neanche durante la pandemia.

Per quanto riguarda le compravendite, la città chiude il 2021 con un aumento delle transazioni pari al 24,4% rispetto al 2020, per un totale di 26.923 immobili scambiati.

### Andamento dei prezzi

● Milano ● Grandi città



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

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

MILANO	II SEM 2021
Centro	+5,6%
Vercelli - Lorenteggio	+3,6%
Fiera - San Siro	+3,6%
Bovisa - Sempione	+6,4%
Stazione Centrale - Gioia - F. Testi	+2,5%
Città Studi - Indipendenza	+5,8%
Lodi - Corsica	+4,7%
Navigli - Famagosta	+3,0%

Le case in **centro città** hanno registrato un **aumento dei valori del 5,6%**. C'è tenuta sugli immobili di pregio, in cui sono vivaci sia gli acquisti di prima casa sia quelli per investimento. Nel primo caso si cercano tagli grandi (almeno 170-180 mq) con spazi esterni, da sempre un must per chi acquista queste tipologie. Negli ultimi tempi è aumentata l'attenzione alla presenza di servizi di sicurezza 24 ore su 24 e alla disposizione degli spazi interni. Garibaldi-Moscova-Porta Nuova e Brera sono tra le zone più ambite. La bassa offerta determina prezzi che sul nuovo toccano punte di 14 mila € al mq contro una media della zona intorno a 7000 € al mq per soluzioni da ristrutturare. Quotazioni da 9000 a 13 mila € al mq si segnalano per City Life, si scende a 7000-9000 € al mq in zona Pagano.

Bene **Porta Romana-Crocetta** il cui mercato è animato da genitori di studenti e investitori che mirano all'area interessata dalla nascita del "Villaggio Olimpico" e da famiglie già residenti che desiderano una casa più ampia o con spazi esterni. Tornano le richieste per destinare l'immobile a casa vacanza. L'area intorno a via Quadronno, dove le quotazioni toccano 9000 € al mq, è quella che interessa maggiormente i residenti. Chi compra per mettere a reddito si sta orientando verso via Crema e via Mantova, dove un usato in buono stato quota intorno a 6000 € al mq. Valori leggermente più elevati, 6500 € al mq, per le case in via Orti e via Lamarmora. Prezzi in salita nelle zone di pregio dove il mercato continua a tirare, con grande attenzione alle nuove costruzioni o agli stabili d'epoca signorili. Sempre più attenzione su queste tipologie immobiliari è prestata ai sistemi di sicurezza e al layout dell'immobile. Le quotazioni più elevate si aggirano intorno a 15 mila € al mq. Mercato dinamico nel quartiere **Ticinese** dove si muovono investitori che acquistano per poi rivendere successivamente e giovani alla ricerca della prima casa. I valori più elevati si toccano per le soluzioni signorili comprese tra le Colonne di San Lorenzo e corso Italia, con punte intorno a 8500 € al mq, per scendere a 7000 € al mq per gli immobili posizionati verso Piazza XXIV Maggio e a 6000 € al mq in corso San Gottardo.

Buon andamento dell'area di **corso Genova-De Amicis e Solari-Sant'Agostino così come quella di Tortona- Savona** dove si è fatto sentire il rallentamento degli investitori che, pur timidamente, stanno tornando a comprare. A renderli prudenti sono i prezzi elevati che abbattano i rendimenti immobiliari lordi e la pandemia che ha messo un freno agli affitti brevi. Si stanno muovendo prevalentemente famiglie, giovani coppie e genitori di studenti. Gli immobili più costosi si trovano in via De Amicis, via Ariberto e via Ausonio dove le soluzioni signorili di pregio toccano valori di 7000-8000 € al mq con punte di 10 mila € al mq per le soluzioni situate in via Vico. Qui prevalgono le richieste di prima casa e tiene in modo particolare il segmento del lusso. Al momento vanno soprattutto i piccoli tagli.

La macroarea che ha visto l'incremento maggiore dei valori è quella di **Bovisa-Sempione (+6,4%)** dove stanno performando particolarmente bene i quartieri più periferici come **Vialba-Amoretti, Varesina-Espinasse e Comasina**. Nel quartiere di **Vialba-Amoretti** si sono registrati prevalentemente acquisti di prima casa da parte di immigrati che hanno colto la possibilità di acquistare a prezzi convenienti, ricorrendo al mutuo. Comprano soprattutto tagli ampi, trilocali e quattro locali. La zona offre prevalentemente immobili di tipo popolare, spesso riscattati e i prezzi medi si aggirano intorno a 1700-2000 € al mq. Meno presenti gli acquirenti italiani che avendo budget più importanti acquistano nei comuni vicini. Gli interventi di nuova costruzione si concentrano soprattutto nell'area dell'ex Istituto Mario Negri: prezzi intorno a 2600-2700 € al mq. Prezzi e mutui accessibili movimentano il mercato di **Espinasse-Varesina-Certosa-Accursio** dove c'è un'offerta di media qualità a prezzi ancora accessibili. In piazzale Accursio per un medio usato si è

arrivati intorno a 3100 € al mq. Sono ancora in corso i lavori per la nascita del consolato Americano. A ridosso di piazzale Accursio si concentra la maggioranza dei servizi. Ci sono condomini degli anni '50-'60 con quotazioni medie di 3000 € al mq (se in buono stato). Le miglorie in corso nella zona Accursio hanno determinato benefici anche nella confinante Varesina-Espinasse dove, una soluzione in buono stato oggi costa mediamente intorno a 2400 € al mq. **Villapizzone**, è il quartiere più popolare di Milano dove non si segnalano particolari dinamiche a parte il fatto che acquistano persone che vi hanno sempre vissuto e immigrati che accedono al credito. I prezzi, infatti, sono mediamente più bassi e si aggirano intorno a 2200 € al mq. Si segnala in zona Accursio la riqualificazione di una sede dismessa della BNL che sarà destinata a edilizia residenziale. I prezzi del nuovo si aggirano intorno a 4500 € al mq.

In aumento i valori nella **macroarea di Città Studi-Indipendenza (+5,8%)**. A determinarlo l'andamento dei prezzi dei quartieri di **Città Studi-Gorini** e **Regina Giovanna-Porta Venezia**. Nel primo si segnala un incremento dovuto ad una maggiore domanda e una minore offerta. Si cercano piccoli tagli, in particolare monolocali e bilocali acquistati da giovani, spesso studenti dell'Università. Poco attivi gli investitori che acquistano per mettere a reddito e che desiderano impiegare budget inferiori a 200-250 mila €. L'offerta immobiliare si divide tra tipologie degli anni '50-'60 concentrate nella parte esterna di viale Argonne e quotate mediamente intorno a 4000 € al mq e tipologie d'epoca degli anni '30-'40 maggiormente presenti nella parte centrale e che si scambiano a prezzi medi di 5000 € al mq. Positivo il mercato immobiliare nel quartiere di **Regina Giovanna-Porta Venezia** dove si stanno muovendo prevalentemente investitori che acquistano per mettere a reddito o per ristrutturare e poi rivendere oppure gente del quartiere che compra per investimento o per fare acquisti migliorativi. La zona è interessata dalla presenza del Politecnico e questo determina acquisti da parte di genitori. Buono il riscontro per l'area a ridosso di Città Studi dove, per un buon usato, si spendono mediamente 4500-5000 € al mq. Le famiglie realizzano acquisti migliorativi e si indirizzano verso tagli di medio grandi, preferibilmente con spazi esterni e di cui c'è poca offerta. La parte più signorile è quella a ridosso di viale Piave dove ci sono valori medi di 6000 € al mq con punte di 7000-8000 € al mq per le soluzioni nuove.

Bene anche la **macroarea di Lodi-Corsica** che mette a segno un rialzo dei valori del 4,7% grazie all'andamento del quartiere Montenero. Nella seconda parte del 2021 e nella prima parte del 2022 la domanda immobiliare è vivace e vede protagonisti numerosi giovani indirizzati su piccoli tagli già ristrutturati o nuovi oppure famiglie che cercano soluzioni da ristrutturare, soprattutto per migliorare la loro condizione abitativa. Queste ultime, alla ricerca di soluzioni di prestigio concentrate soprattutto in via Lazio, via Botta e piazzale Libia, si orientano su tagli superiori a 120 mq che toccano punte di 6500-7000 € al mq. Sul nuovo si raggiungono valori di 8000 € al mq. **Anche gli investitori sono molto interessati alla zona, alla luce del futuro progetto del "Villaggio Olimpico" e naturalmente alla vicina "Bocconi"**. Spesso acquistano soluzioni da ristrutturare e rivendere oppure, soprattutto se genitori di studenti comprano piccoli tagli per i figli. Più contenuti i prezzi delle case in corso Lodi dove le tipologie da ristrutturare hanno valori medi di 3800-4000 € al mq. Stanno tornando, seppure con prudenza, gli investitori interessati alla casa vacanza. Tra chi acquista in zona ci sono diverse famiglie che si spostano da Corvetto.

In aumento del 3,6% le macroaree di **Vercelli-Lorenteggio e Fiera-San Siro** e del 3,0% quella di **Navigli-Famagosta**.

Nella **macroarea di Navigli-Famagosta** si registra un mercato vivace nella zona di viale Tibaldi dove si segnala un buon dinamismo grazie alla vicinanza di Bocconi, Naba e Iulm. Sono in corso i lavori per la fermata del passante ferroviario **Tibaldi-Bocconi**. Viale Tibaldi rappresenta lo spartiacque tra i due diversi mercati del quartiere e i prezzi cambiano a seconda che si vada verso corso San Gottardo (5000 € al mq) o verso viale Cermenate (4000 € al mq). Tra le aree che si sono riscoperte, negli ultimi mesi, si segnala quella a sud della città intorno a **via Ripamonti** e conosciuta anche come quartiere Vigentino. In posizione periferica ha avuto una ripresa in seguito al più ampio progetto della riqualificazione dello Scalo di Porta Romana con relativa attesa per il “Villaggio Olimpico” e, soprattutto, con la nascita di “Symbiosis” e della “Fondazione Prada”. Completa il quadro la vicinanza alla Bocconi che ha reso l’area interessante per chi desidera acquistare sia come prima casa sia come investimento. Giovani coppie, persone che rientrano da fuori città e investitori che acquistano tagli grandi da frazionare (ricorrendo spesso alle agevolazioni fiscali) oppure piccoli tagli da mettere a reddito rappresentano il target che anima la zona. Una soluzione usata in buono stato si aggira intorno a 4000 € al mq.

Mercato vivace anche in via **Lodovico il Moro e zone limitrofe**. Le motivazioni sono legate in particolare al futuro arrivo della metropolitana 4. Non lontano, in via Parenzo e in via Guintellino, si sta procedendo alla riqualificazione di ex stabili Aler che si acquistano a 2000 € al mq. Lungo via Lodovico il Moro le soluzioni usate (anni ’50-’70) si scambiano a 2000-2500 € al mq. Prezzi decisamente più elevati si registrano nel tratto verso via Watt: la riqualificazione “dell’ex sede della Nestlè” e il completamento “dell’ex area Ginori” che hanno impattato sul quartiere Santa Rita in prima istanza, fanno ora sentire effetti anche in quest’area adiacente. Un buon usato lungo via Lodovico il Moro quota intorno a 3000 € al mq. Sono in corso i lavori per il progetto di **“Porta Naviglio Grande”**. Il nuovo quota 4000- 5000 € al mq. Elevata la domanda di affitto: per un bilocale si chiedono intorno a 800 € al mese. In generale acquistano persone che desiderano un’abitazione principale, preferibilmente trilocali e quattro locali e che stanno puntando alla futura rivalutazione della zona. Presenti anche studenti universitari.

**Nella macroarea di Vercelli-Lorenteggio** si iniziano a sentire gli effetti della riqualificazione della zona di **San Cristoforo** che culminerà con la nascita della metropolitana blu che collegherà la città all’aeroporto di Linate e che prevede anche un ponte ciclo pedonale tra i quartieri di Lorenteggio e Ronchetto sul Naviglio. Il progetto sta già sortendo i suoi effetti sul mercato della zona dove si registra una buona domanda abitativa proprio da parte di investitori che stanno approfittando dei prezzi, ancora bassi degli immobili, per acquistare e poi puntare a una futura vendita. Il quartiere a ridosso della Stazione (Piazza Tirana e strade limitrofe) offre prevalentemente immobili ex Aler, in parte già riqualificati nelle loro parti esterne mentre altri sono in fase di abbattimento migliorando così l’appeal della zona. Una tipologia in buono stato si compravende a 2500 € al mq e un bilocale si affitta intorno a 800-900 € al mese. Diverse le nuove costruzioni presenti: “Terminal Tower” in via Gonin e non lontano “SeiMilano” e il “Bosco Orizzontale”.