

MILANO. MERCATO IMMOBILIARE I SEMESTRE 2022

Tecnocasa. Continua la corsa dei prezzi nella città: +4%

Volano le quotazioni di Fiera-San Siro e Lodi-Corsica

Continua la corsa dei prezzi sul mercato immobiliare milanese: +4,0% l'incremento dei valori nella prima parte del 2022, rispetto al secondo semestre del 2021, registrato dall'Osservatorio Immobiliare del Gruppo Tecnocasa.

✓ **Prezzi: +4,0%** l'incremento dei valori immobiliari nel I semestre 2022 rispetto al II semestre 2021

✓ **Prezzi dal 2017 al 2022: +43,2%**

- **periferia** (+ 49,1%),
- **semicentro** (+38,2%)
- **centro** (+26,3%)

✓ **Macroaree con rivalutazione superiore alla media dal 2017 al 2022:**

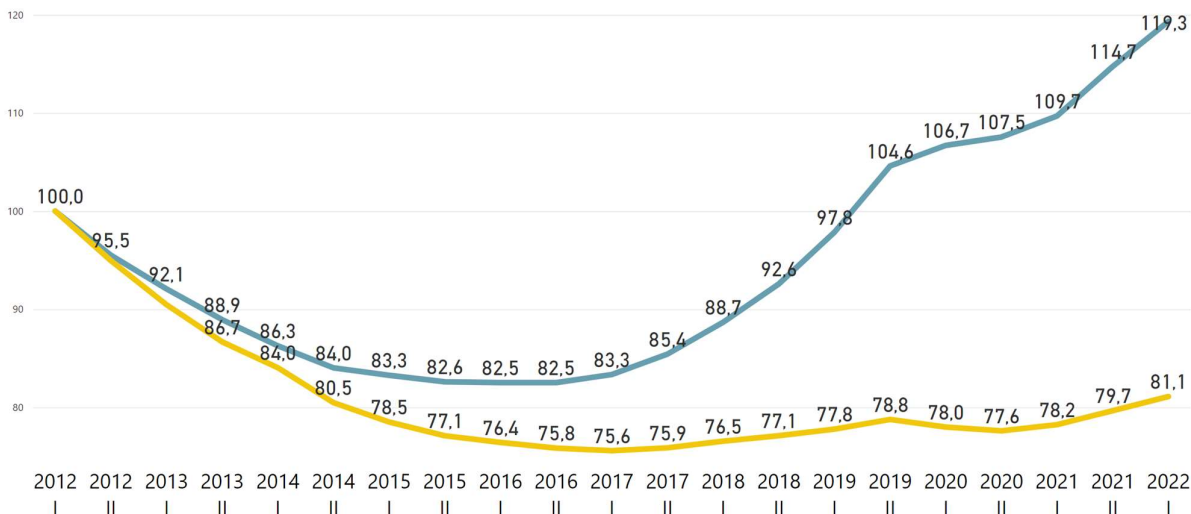
- Fiera-San Siro (+59%)
- Bovisa-Sempione (+57,4%)
- Lodi-Corsica (+48,5%)



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Andamento dei prezzi

● Milano ● Grandi città



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

VARIAZIONE DEI PREZZI (I SEMESTRE 2022 rispetto al II SEMESTRE 2021)

MILANO - Macroaree	I SEM 2022
Centro	+1,5%
Vercelli - Lorenteggio	+2,9%
Fiera - San Siro	+10,7%
Bovisa - Sempione	+3,9%
Stazione Centrale - Gioia - F. Testi	+2,7%
Città Studi - Indipendenza	+2,9%
Lodi - Corsica	+7,0%
Navigli - Famagosta	+6,4%

Nelle zone centrali i prezzi crescono dell'1,5% e non conosce flessioni l'area di **Moscova-Brera**, dove la domanda di acquirenti di prima casa di pregio e di investitori si scontra con un'offerta limitata. Intorno a corso Como gli stabili di ringhiera vecchia Milano e le soluzioni degli anni '70 si scambiano a prezzi medi di 7000-8000 € al mq. Quotazioni simili in via Farini a ridosso di piazza Baiamonti. La presenza della movida notturna rende la zona più interessante per gli investitori. Le famiglie preferiscono la tranquillità e si orientano in via della Moscova, via Solferino, via Volta dove una tipologia in buono stato arriva a 10- 12 mila € al mq. Il nuovo in via della Moscova e in via Varese si scambia da 12 a 16 mila € al mq. Negli ultimi tempi si segnalano rallentamenti nella vendita di piani terra su cui c'è una maggiore trattativa sui prezzi. Soluzioni di prestigio sono fortemente ricercate intorno a via **Vincenzo Monti, piazzale Cadorna, via Pagano, piazzale Aquileia**. Parliamo di tagli grandi, oltre 140-150 mq, possibilmente in stabili d'epoca. Si chiedono balconi abitabili, almeno tre camere da letto e due bagni, meglio se posizionati dal terzo piano in poi. Negli ultimi tempi è sempre più importante la presenza di box auto e che l'appartamento sia già abitabile o in buono stato. Su questo segmento acquistano preferibilmente persone che si trasferiscono dall'estero per lavoro ma, più spesso, sono acquisti migliorativi di chi già risiede in zona. I valori più elevati, oltre 10 mila € al mq, si toccano per le soluzioni d'epoca in via Mascheroni, 1000 € al mq in meno in corso Vercelli. Non lontano in piazza Wagner e via Buonarroti si toccano 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. In via Frua ci sono appartamenti superiori a 120 mq, in stabili dotati di giardino e portineria acquistabili da 6000 a 7000-8000 € al mq a seconda dello stato. Gli investitori sono maggiormente presenti in quest'ultima area o in via Bezzi i cui valori scendono a 5000 € al mq. Non ci sono interventi nuovi ma recuperi di uffici al piano strada con cambio d'uso in residenziale. Prezzi di 8000-10000 € al mq.

Crescita importante per i prezzi delle case nella **macroarea di Fiera-San Siro (+10,7%)**, trascinata dal trend dei quartieri **di San Siro e di QT8**, apprezzati sia per le tipologie immobiliari offerte sia per gli ottimi collegamenti con il resto della città. QT8 è un quartiere tranquillo, verde, residenziale i cui prezzi possono arrivare a 5000 € al mq per soluzioni in ottimo stato. Buone richieste anche per il quartiere di San Siro, in particolare nelle aree che concentrano soluzioni in edilizia civile e non lontane dalla metropolitana. Si contano diversi acquisti per investimento alla luce della buona domanda di locazione da parte di giovani e di lavoratori fuori sede. Per investimento piacciono le

case posizionate in piazzale Brescia e piazzale Lotto che, in buono stato, arrivano a 3000-4000 € al mq. A San Siro si segnala anche una buona domanda di soluzioni signorili acquistabili nell'area intorno allo stadio (via Tesio, via Patroclo, via Harar). I valori arrivano fino a 5000 € al mq. Nelle zone più popolari si registrano prevalentemente acquisti di stranieri. I prezzi sono di 2000 € al mq. Non si registrano effetti legati alla riqualificazione dello stadio di San Siro.

Aumentano del 7% i valori della macroarea di Lodi-Corsica, grazie al combinato disposto degli interventi di recupero dello Scalo di Porta Romana, ai lavori per le Olimpiadi Invernali, ai nuovi insediamenti direzionali, all'arrivo della linea 4 metropolitana, alla crescita dei prezzi nella zona di Porta Romana che stanno spingendo verso le aree più periferiche e al progetto di riqualificazione dell'ex Macello nell'area dell'Ortomercato. Tra i quartieri più dinamici si segnalano, nel quadrante est, **Forlanini e Ponte Lambro**. Nel primo, in particolare, gli aumenti sono legati all'imminente apertura della metropolitana nel tratto tra l'aeroporto di Linate e Forlanini. Nel quartiere di Bonfadini-Ungheria e di Ponte Lambro il recupero dei prezzi è legato alla vicinanza di Santa Giulia dove vanno avanti i lavori per la nascita di un nuovo spazio, smart e sostenibile. Non lontano ci sarà il «Pala Italia», l'Arena in cui si terranno, tra le altre cose, alcune competizioni delle Olimpiadi Invernali del 2026. L'offerta immobiliare è costituita prevalentemente da immobili di tipo popolare ante'67 che si acquistano rispettivamente a prezzi medi che vanno da 2400 a 2800 € al mq. Prezzi più bassi, 1500 € al mq, nel quartiere periferico di Ponte Lambro. C'è attesa anche per il recupero dell'immobile di quasi 6mila metri quadri di Via Mecenate 95 e Via Fantoli 3/5, abbandonato ormai da anni. Al suo posto un albergo a quattro stelle. La location, in forte espansione, risulta di grande appeal grazie alla vicinanza a Linate e alla Tangenziale Est. Non lontano a **Santa Giulia** comprano soprattutto coppie giovani a cui piace la presenza di locali commerciali, ristorazione e servizi. Un usato in buone condizioni, costruito nel 2005-2006, costa intorno a 4000-4500 € al mq. Per il futuro si prevede la nascita di un nuovo quartiere che si sviluppa su una superficie complessiva di 1,2 milioni di mq e prevede la realizzazione di 658.380 mq edificabili, di cui circa un terzo già completati nelle adiacenze della Stazione di Rogoredo, per il 60% dedicati alla residenza, oltre ad una zona di retail urbano a servizio del quartiere e un parco pubblico di oltre 360mila mq. Infine, crescono i valori a ridosso dell'intervento di recupero **dell'ex Macello nell'area dell'Ortomercato, uno dei più importanti che cambierà il volto di un'importante area di Milano**. Qui sorgeranno 1200 alloggi sociali a cui si uniranno i 600 studenti del Campus internazionale IED - Istituto Europeo di Design. La rigenerazione dell'ex Macello si inserisce nel quadrante sud est della città, cuore di consistenti **interventi di riqualificazione urbana che si concluderanno con le Olimpiadi del 2026**. Le aspettative legate all'intervento in questione stanno portando a un miglioramento della zona di **viale Molise e dintorni (Cesare Lombroso, Cadibona, Monte Velino)** dove prevalgono soluzioni popolari degli anni '50-'60, valutate intorno a 3000 € al mq. Prevalgono gli acquisti di famiglie ma continuano ad arrivare investitori. Mercato più signorile in via Cadore dove la bassa offerta e la domanda decisamente elevata portano i prezzi dell'usato intorno a 6000 € al mq per i piccoli tagli e 5000 € al mq per i tagli più ampi. Tra viale Molise e viale Umbria, intorno a piazza Martini, si sviluppa una zona degli anni '60-'70 con prezzi di 3000-4000 € al mq. Su viale Umbria i valori si aggirano intorno a 4500 € al mq. Bene anche **Corso Lodi-San Luigi** dove, le aspettative legate alla riqualificazione dello Scalo di Porta Romana e alla nascita del Villaggio Olimpico, stanno determinando un aumento degli investitori che affittano l'immobile a studenti e lavoratori fuori sede. Si muovono anche persone alla ricerca di tagli più grandi dopo aver venduto nella zona di Porta Romana. E' stata ultimata la pedonalizzazione di piazza san Luigi con la creazione di aree verdi. Un buon usato costa 3000 € al

mq. Poche le nuove costruzioni presenti tra cui quelle in via Brembo e via Mocenigo: partono da 4000 € al mq. Vanno avanti i lavori nei pressi di piazzale Lodi per realizzare nuovi appartamenti in classe A la cui richiesta parte da 5000 € al mq. In questo momento c'è poca offerta.

Non lontano **la macroarea di Navigli-Famagosta vede i valori crescere del 6,4%**, grazie ai quartieri intorno alla Bocconi e soprattutto all'area intorno a via Ripamonti. Quotazioni immobiliari in aumento in via Ripamonti-Val di Sole e via Ripamonti-Spadolini. La domanda di acquisto è in salita alla luce del trasferimento delle aziende nel complesso immobiliare di "Symbiosis". Spesso chi vende in Porta Romana acquista tagli più ampi e con spazi esterni in zona Ripamonti-Val di Sole. 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. In via Spadolini, la vicinanza alla "Bocconi", determina una discreta domanda per investimento e per cui si acquistano anche bilocali. Senza dimenticare che, non lontano, sorgono lo "leo" e lo "led". Su via Spadolini si può arrivare anche a 6000 - 7000 € al mq per scendere a 4000 € al mq nelle zone limitrofe. Mercato vivace anche nella zona di viale Tibaldi dove si segnala un buon dinamismo grazie alla vicinanza di Bocconi, Naba e Iulm. 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).

Crescono del 3,9% i valori immobiliari della macroarea Bovisa-Sempione. Diversi i quartieri periferici i cui valori sono in aumento, tra cui Lancetti e Farini, come conseguenza della scarsa offerta su Isola che spinge gli acquirenti nelle aree limitrofe. Si acquistano abitazioni migliorative, ma non sempre se ne trovano con le caratteristiche ricercate: nuovi, efficienti e con spazi esterni. A Isola una soluzione usata nelle vie più richieste (via Borsieri, via Volturmo, via Pastrengo, via Confalonieri) si scambia a prezzi medi di 6000 € al mq con punte di 7000-8000 € al mq per piccoli tagli ristrutturati e 10 mila € al mq per il nuovo. Cresce l'interesse per il quartiere Lancetti da parte di chi ha budget contenuti e punta a una futura rivalutazione. In questo momento gli investitori si stanno orientando in queste aree che hanno quotazioni medie sotto i 4000 € al mq. Si possono trovare sia stabili di ringhiera sia appartamenti dei primi anni 2000. Ci sono diversi interventi di nuova costruzione, alcuni di lusso. Valori in crescita anche nel quartiere **Portello-Certosa-Monteceneri**. La domanda è elevata, ci sono aspettative per l'arrivo del Consolato Americano, si sono insediati Casa Milan e un concessionario della Lamborghini. A partire da maggio si nota però un rallentamento, con tempi di vendita che si allungano e trattative maggiori sui prezzi. Numerosi i giovani che acquistano. Le quotazioni più elevate si raggiungono per la parte più vicina a piazza Firenze: 3500 € al mq. Verso piazzale Accursio si scende a 2800 € al mq. Il nuovo in costruzione quota 5000 € al mq. Crescono gli investitori che comprano e mettono a reddito oppure ristrutturano e poi rivendono. I giovani hanno dato una spinta al mercato di **Prealpi-Mac-Mahon**, attirati dai prezzi più bassi delle zone limitrofe. Prevalgono le soluzioni ex Aler e, per questo motivo, i prezzi dell'usato sono contenuti: 3500 al mq. Si segnalano casi di investitori che comprano, ristrutturano e rivendono. Il nuovo si scambia a prezzi medi di 4000 € al mq. Piacciono, in particolare, le soluzioni civili, in buono stato con balcone oppure al piano terra con giardino. Mediamente una soluzione usata costa intorno a 2600 € al mq. Buon andamento per gli immobili nell'area intorno a City Life: **piazza Firenze, via Giovanni da Procida e Fiera-Sempione** hanno messo in rilievo un buon andamento nei primi tre mesi dell'anno mentre, da aprile, si registra un rallentamento perché i potenziali acquirenti non sono più disposti a spendere in assenza di un buon rapporto prezzo qualità. Si nota una maggiore attenzione per le nuove costruzioni, più appetibili rispetto alle soluzioni usate alla luce del forte rialzo dei costi delle materie

prime. I prezzi vanno da 5000 € al mq per le soluzioni usate intorno a via Giovanni da Procida per arrivare a 8000 € al mq per il nuovo non lontano da City Life.

Crescono del 2,9% i valori immobiliari nelle macroaree di Vercelli-Lorenteggio e Città Studi-Indipendenza: nella prima crescono i valori di via Washington dove ci sono diversi interventi di nuova costruzione che, a seconda delle caratteristiche, vanno da 7500 fino a 10 mila € al mq. L'usato, in buono stato, costa intorno a 6500 € al mq. I top prices si raggiungono a ridosso di piazza Piemonte: 8000 al mq per un usato. Negli ultimi tempi si segnala un ritorno all'investimento immobiliare con acquisti anche di case già occupate. L'area che si sviluppa verso **via Sardegna, via Marghera e piazza De Angeli**, in particolare intorno a via Frua, si caratterizza per la presenza di abitazioni signorili risalenti agli anni '60 con giardini condominiali e appartamenti di ampia metratura acquistabili a 7000 € al mq. Prezzi in leggera diminuzione nella zona di **Lorenteggio-Frattini** dove acquista soprattutto un target giovane che sta esprimendo, negli ultimi tempi, una minore disponibilità di spesa. Gli investitori, comunque interessati alla zona, si indirizzano verso piccoli tagli su cui impiegare meno di 200 mila €. Prezzi da 2700-3000 € al mq per soluzioni in ottimo stato in via Giambellino, via Brunelleschi, largo Scalabrini. Per le tipologie popolari si scende a 2000 € al mq. I valori salgono verso via Soderini, via Primaticcio e via San Gimignano dove si toccano anche 3500-4000 € al mq con punte di 5500 € al mq. Valori in crescita nei quartieri di **Bande Nere, piazza Siena, Primaticcio e Forze Armate**, dove si registra una ripresa della domanda, soprattutto ad uso investimento ma a spingere è stato l'aumento dei limitrofi quartieri di De Angeli e Gambarà e la presenza di un'offerta abitativa di tipo civile. A questo si aggiunge la presenza di diverse fermate della metropolitana e di alcuni stabili con spazi esterni molto apprezzati post lockdown. Tra le zone più richieste e anche più quotate c'è quella a ridosso della metropolitana di Bande Nere, viale Legioni Romane e via Gulli dove, una soluzione ristrutturata in un bel contesto, può arrivare anche a 5000 € al mq. Le quotazioni scendono a 4000 € al mq in Primaticcio, Forze Armate, in piazzale Siena e via Caterina da Forlì. Da segnalare la presenza di nuove costruzioni in viale Regioni Romane acquistabili da 4000 € al mq. Buon andamento dell'area di **corso Genova-De Amicis e Solari-Sant'Agostino così come quella di Tortona-Savona**. In quest'ultima zona sono tornati gli investitori e i genitori degli studenti. Su via De Amicis, via Ariberto e via Ausonio gli immobili signorili di pregio toccano 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. Poche le nuove costruzioni che si aggirano intorno a 8000-9000 € al mq. In viale Coni Zugna e via Solari si realizzano compravendite di prima abitazione o di sostituzione: un buon usato si scambia intorno a 5000 € al mq. Nella **macroarea di Città Studi** salgono i valori intorno a viale Premuda: si sono vendute ampie metrature come prima abitazione e piccoli tagli per investimento, anche turistico. Piace in particolare la zona compresa tra piazza Cinque Giornate e piazza Risorgimento dove si concentrano immobili d'epoca che, in buono stato, si acquistano a prezzi medi di 5800 € al mq. Le soluzioni di pregio si concentrano intorno ai giardini della Guastalla e San Barnaba toccano punte di 10 mila € al mq. Stesse quotazioni per le soluzioni nuove in corso XXII Marzo e in via Archimede.

Infine, la macroarea Stazione Centrale-Gioia-Fulvio Testi i cui prezzi crescono del 2,7%, grazie all'andamento di **Buenos Aires Venezia e di Bicocca**. I valori, ancora accessibili, rendono la zona appetibile sia agli acquirenti di abitazione principale sia agli investitori che affittano a studenti. Si orientano su bilocali da 160-180 mila € oppure su trilocali. Tra le abitazioni più richieste ci sono quelle di recente costruzione sorte tra il 2007 ed il 2010 in viale Pirelli ed in viale dell'Innovazione, hanno valori medi di 3500 € al mq con punte di 4500 € al mq per quelle posizionate a ridosso



dell'Università. La maggioranza degli immobili della zona risale agli anni '60 e gli anni '70, con alcune costruzioni economico popolari ex Aler, in viale Suzzani e viale Siberius. La richiesta, negli ultimi tempi, si orienta prevalentemente verso le tipologie di nuova costruzione che non necessitano di lavori e che presentano spazi esterni.