

MERCATO IMMOBILIARE MILANO

La scalata della città meneghina negli ultimi 5 anni

“Milano è stata la città che per prima ha invertito il trend negativo dei prezzi ed è andata in territorio positivo nel primo semestre del 2017. Da allora - spiega **Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa** - **i prezzi della città sono aumentati del 43,2%**. Un aumento importante ben al di sopra della media delle grandi città che, nello stesso periodo, hanno recuperato solo il 7,3% del proprio valore.

Variazione percentuale dei prezzi negli ultimi 5 anni - macroaree Milano

Fiera - San Siro	+59,2%
Bovisa - Sempione	+57,4%
Lodi - Corsica	+48,5%
Città Studi -Indipendenza	+41,7%
Vercelli - Lorenteggio	+37,8%
Stazione Centrale	+35,7%
Navigli - Famagosta	+28,9%
Centro	+26,3%

Tra le macroaree che hanno performato meglio della media cittadina nello stesso periodo se ne evidenziano tre in particolare. A consentire questo recupero sono stati diversi fattori, primo fra tutti gli interventi di riqualificazione in corso sul territorio meneghino.

1° POSTO: Fiera-San Siro

Fiera-San Siro è la macroarea che ha segnalato l'aumento dei prezzi più importante con **+59,2%**. I quartieri maggiormente interessati al recupero dei valori sono stati San Siro e Fiera Monterosa. Se quest'ultimo deve molto al vicino intervento di City Life che ha portato a un generale innalzamento dei valori delle aree circostanti a San Siro, la differenza l'ha fatta l'arrivo della metropolitana lilla che ha determinato una maggiore domanda sia di acquisto sia di affitto. Infatti, essa ha migliorato i collegamenti con il resto della città e in più legando i due più importanti poli direzionali di City Life e Porta Nuova e il polo universitario della Bicocca ha attirato anche l'interesse di chi lavora in questi due quartieri.

2° POSTO: Bovisa-Sempione

A seguire tra le macroaree che si sono rivalutate c'è quella di **Bovisa-Sempione (+57,4%)** in cui diversi quartieri hanno ben performato negli ultimi anni con aumenti di prezzo significativi. Tra questi ci sono Comasina che deve l'aumento solo ai suoi prezzi più bassi che hanno attirato la domanda di chi ha poca disponibilità di spesa e arriva dall'hinterland o dai più costosi quartieri confinanti, Firenze-piazza Sempione che si distingue per un'importante rivalutazione legata all'effetto positivo della vicina area di City Life, all'arrivo della metropolitana lilla, alla riqualificazione di Scalo Farini che non è comunque lontano e si fa sentire sulla zona Cenisio. Anche Espinasse-Varesina-Certosa-Accursio hanno goduto dei prezzi più bassi che hanno spinto la domanda e hanno beneficiato di una serie di interventi migliorativi in zona (Garage Italia, progetto dell'Ambasciata Americana).

Infine, segnaliamo la **macroarea di Lodi-Corsica (+48,5%)** che ha dalla sua la riqualificazione dello Scalo di Porta Romana che sta facendo sentire in maniera importante i suoi effetti così come i progetti per le Olimpiadi Invernali. L'area di Forlanini e di Ponte Lambro devono il buon andamento sia alla vicinanza a Santa Giulia dove sorgeranno alcune strutture per le prossime Olimpiadi ma soprattutto all'arrivo della metropolitana 4. I prezzi bassi hanno stimolato sia la domanda di prima casa sia quella per investimento”.