

MERCATO IMMOBILIARE MILANO II SEMESTRE 2022

Continua la crescita dei prezzi: +2,5%

Nella seconda parte del 2022 le quotazioni immobiliari di Milano hanno messo a segno un incremento del 2,5%. Questo è quanto emerso dall'analisi condotta dall'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa sulla città meneghina. Milano prosegue il suo trend positivo: a livello di prezzi non registra riduzioni dal 2016, anno in cui si sono stabilizzati, per poi incrementare sempre anche durante il periodo della pandemia.

Per quanto riguarda le compravendite, a Milano nel 2022 sono state compravendute 28.595 abitazioni residenziali, +6,1% rispetto al 2021

Andamento dei prezzi

● MILANO ● GRANDI CITTÀ



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

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

MILANO	II SEM 2022
Centro	1,10%
Bovisa - Sempione	3,00%
Città Studi - Indipendenza	2,60%
Fiera - San Siro	0,70%
Lodi - Corsica	3,40%
Navigli - Famagosta	2,30%
Stazione Centrale - Gioia - F. Testi	1,70%
Vercelli - Lorenteggio	3,50%
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa	

Le zone centrali segnano un recupero dei valori dell'1,1%. Come sempre tiene il segmento di pregio della città che continua a dare risultati interessanti grazie a una domanda sostenuta e a un'offerta limitata. Queste tipologie sono ricercate in zona Moscova dove si toccano valori di 17 mila € al mq per il nuovo. Parliamo di tagli grandi, oltre 200 mq, possibilmente in edifici di nuova o recentissima costruzione con servizi di portineria h24, accesso diretto ai garage auto, locali comuni come la palestra. Permane comunque l'interesse per gli 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 di grandi dimensioni e con possibilità di caricare l'auto elettrica. Prezzi stabili in **Porta Romana – Crocetta** dove si segnala un mercato rallentato alla luce della maggiore incertezza e dell'aumento dei tassi di interesse, pur registrando un basso ricorso al credito. A rallentare le dinamiche anche i lavori di ristrutturazione, i cui tempi di ultimazione si sono allungati e di conseguenza è più difficile che gli immobili arrivino sul mercato. Sono diminuiti gli investitori, nonostante la vicinanza del futuro Villaggio Olimpico. Si realizzano prevalentemente compravendite di abitazione principale, soprattutto acquisti migliorativi spesso realizzati nella prestigiosa piazza Mondadori e limitrofe dove si toccano punte di 10 mila € al mq. Quotazioni più contenute in via Crema e via Mantova dove ci sono sia immobili degli anni '60-'70 sia stabili di ringhiera. Un usato in buono stato quota 6000 € al mq. Buon riscontro per il nuovo che si vende intorno a 12000 € al mq. Tengono anche le locazioni grazie alle richieste di lavoratori e studenti fuori sede, spesso in arrivo da altre nazioni. Si segnalano locazioni di bilocali di elevato standing, nuovi e arredati, a 1700 € al mese.

In controtendenza e con un leggero calo dei valori **la zona che si sviluppa intorno a via Paolo Giovio, piazzale Aquileia** e limitrofe: la motivazione è, in parte, nell'aumento dei tassi di interesse e, in parte, nella maggiore prudenza da parte dei potenziali acquirenti, soprattutto se stanno acquistando immobili da ristrutturare o con dei "limiti" (assenza di ascensore, spazi esterni). Parliamo di un'area che offre immobili che vanno dai primi anni del 1900 agli anni '50-'60 e che, da ristrutturare, si vendono intorno a 6000 € al mq. Tiene la zona più prestigiosa che va verso Vincenzo Monti. I valori più elevati, oltre 10.000 € al mq, si toccano per le soluzioni d'epoca in via Mascheroni. In corso Vercelli si arriva a 9000 € al mq. Non lontano in piazza Wagner e via Buonarroti si toccano top prices di 8000 € al mq. Parliamo di un'area più prestigiosa dove spesso gli acquisti sono realizzati da persone residenti anche se non mancano investitori che comprano per mettere a reddito. Dalla fermata della MM di Buonarroti fino a City Life i prezzi arrivano a 7000 € al mq. Non lontano in via Sanzio e in via Colonna prevalgono le abitazioni degli anni '70 che, in buono stato, hanno valori medi di 6000 € al mq. Le quotazioni più basse si toccano in via Bezzi: 5000 € al mq. Sul mercato delle locazioni si registra una buona domanda alimentata soprattutto da lavoratori fuori sede e studenti. Si pagano 1200-1500 € al mese per un bilocale arredato e in buone condizioni. Non ci sono interventi nuovi ma recuperi di uffici a piano strada con cambio d'uso in residenziale. Prezzi di 8000-10000 € al mq.

Con un aumento del 3,5% dei prezzi è la macroarea di **Vercelli – Lorenteggio** a mettere a segno il rialzo più elevato grazie all'ottimo risultato del mercato intorno a **via Washington e al quartiere Baggio**. Quest'ultimo registra una forte domanda e un'offerta che si assorbe velocemente, anche se l'aumento dei tassi inizia a farsi sentire sugli acquirenti che fanno mutui significativi, in particolare sulle soluzioni più popolari. A comprare sono quasi sempre residenti ma non mancano famiglie dei quartieri più vicini che si trasferiscono alla ricerca di metrature più generose a prezzi più accessibili. Ci sono diversi interventi di nuova costruzione che vanno da 3000 a 3800 € al mq a seconda della posizione più o meno centrale. La maggioranza delle abitazioni risale agli anni '60 - '70 a prezzi medi di 2500 € al mq. Si segnala anche una buona domanda per investimento che si indirizza non solo su appartamenti ma anche su negozi da destinare poi a cambio d'uso in residenziale. Nonostante l'abbondante offerta di immobili in locazione presente sul mercato, la domanda è comunque elevata e spesso si trova a fare i conti con canoni richiesti decisamente superiori alla disponibilità di spesa dei potenziali inquilini. A cercare sono giovani coppie, famiglie e lavoratori fuori sede. Per un bilocale si spendono intorno a 700-800 € al mese.

Buon movimento nella zona intorno alla **Stazione di San Cristoforo** dove si stanno indirizzando sia acquirenti di prima casa sia investitori che comprano per mettere a reddito e puntano sulla futura riqualificazione dell'area 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 Lorenteggio e Ronchetto sul Naviglio. I prezzi vanno da 2500 a 3500 € al mq. Il quartiere a ridosso della Stazione (Piazza Tirana e strade limitrofe) offre prevalentemente immobili ex Aler, già riqualificati nelle loro parti esterne mentre altri sono in fase di abbattimento, migliorando così l'appeal della zona. Diverse le nuove costruzioni presenti: "Terminal Tower" in via Gonin e non lontano "SeiMilano", interventi che stanno riqualificando tutta l'area. In forte ascesa gli affitti: per un bilocale si spendono intorno a 800 € al mese.

A seguire la macroarea di **Lodi – Corsica (+3,4%)** che deve il rialzo dei prezzi all'apertura della metropolitana blu in viale Corsica dove si segnala una domanda di tipo migliorativo da parte di famiglie che si spostano dalle confinanti e più costose corso XXII Marzo e piazza Cinque Giornate. Tra gli acquirenti anche investitori che acquistano, ristrutturano e rivendono. La zona si è sviluppata soprattutto negli anni '60 e conta soluzioni più signorili nel tratto iniziale di via Sismondi e di via Dall'Ongaro, progettate dall'architetto Muzio e valutate in buono stato 5000 € al mq. In viale Corsica i valori scendono a 4500 € al mq mentre su viale Argonne si registra sia offerta di abitazioni private a 4700 € al mq sia offerta di abitazioni ex Aler che hanno valori di 4400 € al mq. Crescono i prezzi per gli immobili in via Mezzofanti, servita dalla metropolitana: 4500 € al mq. Canoni di locazione in salita a seguito della domanda di studenti fuori sede, del Politecnico. Per un bilocale si spendono intorno a 1000 € al mese.

Bene l'area **che si sviluppa intorno al progetto dell'Ortomercato**, uno dei più importanti che cambierà il volto di un'area di Milano. Qui sorgeranno 1200 alloggi sociali a cui si uniranno i 600 studenti del Campus internazionale IED - Istituto Europeo di Design da 30mila mq (che oggi a Milano ospita 4mila studenti da 110 Paesi del mondo). Un nuovo pezzo di città con 300mila visitatori all'anno, 30mila posti di lavoro per 500 milioni di investimento sull'area e oltre 1.500 posti di lavoro attinenti alle nuove sfide della green economy. 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 dell'area di viale Molise e dintorni (Cesare Lombroso, Cadibona, Monte Velino) dove ci sono prevalentemente immobili di tipologia popolare degli anni '50-'60 che si scambiano a prezzi medi di 3000 € al mq. Stanno arrivando anche investitori che puntano sulla zona, ma sono soprattutto le famiglie ad acquistare. 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. Acquistano prevalentemente come abitazione principale. 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. Altri progetti importanti interessano la zona: la metropolitana blu che è operativa in Dateo e la Beic in Porta Vittoria.

Nel quartiere di **Santa Giulia** al momento comprano soprattutto coppie giovani. La vicinanza a importanti opere relative alle Olimpiadi e il completamento di "Santa Giulia 2" stanno portando interesse anche da parte di investitori. Saranno edificati circa 400.000 mq per la maggior parte a destinazione residenziale, in aggiunta ai 250.000 già edificati nella zona prospiciente alla stazione di Rogoredo. Saranno realizzate anche delle opere urbanistiche e infrastrutturali legate alle Olimpiadi Milano Cortina 2026. Sarà realizzato uno dei progetti di rigenerazione più estesi d'Europa, che include l'Arena per le Olimpiadi invernali e la nuova tramvia, concepita secondo le tecnologie più innovative e sostenibili. Il progetto complessivo è radicalmente ripensato rispetto a quello originario, con importanti ricadute pubbliche anche un parco di 360.000 mq, servizi locali, scuole dell'obbligo di ogni grado, funzioni di scala internazionale come la nuova Arena e la nuova sede del Conservatorio. Un usato in buone condizioni, costruito nel 2005-2006, costa intorno a 4000-4500 € al mq. Buona la domanda anche sul segmento delle locazioni dove si registra un buon andamento dei canoni: 1000 € al mese per un bilocale e 1200 € al mese per un trilocale. Bene anche Corvetto che vive una fase di

riqualificazione grazie anche al trasferimento di diversi uffici del Comune di Milano. Qui acquistano investitori che affittano oppure ristrutturano e poi rivendono.

E sono sempre i lavori di riqualificazione che fanno salire ancora i prezzi **nell'area di Bovisa – Sempione (+3,0%)**.

Continuano a crescere i prezzi degli immobili nella zona di **piazza Firenze, via Giovanni da Procida e Fiera – Sempione**: acquirenti, spesso provenienti da altre regioni, acquistano per vivere oppure per investimento. Uno dei plus è la vicinanza a City Life e la presenza della metropolitana che collega anche con Porta Nuova. Presenti anche investitori che acquistano, ristrutturano e rivendono. Chi non riesce ad acquistare in zona si sposta nelle vicine zone di Portello e Certosa dove ci sono anche delle nuove costruzioni. L'aumento dei costi delle materie prime sta portando ad acquistare soluzioni già in buono stato o ristrutturate. Più difficile vendere i piani bassi. 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. Cresce anche la domanda di immobili in affitto.

Alla **Bovisa** incide prevalentemente la realizzazione del progetto di "Scalo Farini" che continua ad attirare investitori nella zona. A ridosso dello Scalo un ristrutturato si vende a 4500 € al mq ed il nuovo a oltre 5000 € al mq, a causa della bassa presenza di nuove costruzioni e, in generale, della carenza di offerta. Si cercano soprattutto bilocali sia per investimento sia come prima casa ma anche trilocali e quadrilocali come abitazione principale. Per questo motivo piacciono le soluzioni presenti in via degli Imbriani, via Maffucci, via Prestinari che si scambiano a prezzi medi di 3600 € al mq. Vanno intanto avanti i progetti relativi alla Goccia, la riqualificazione del terreno del ex Palazzo delle Poste e il progetto Mo.le.co.la insieme al progetto di via Andreoli – Durando - Candiani che ridisegnerà la viabilità della zona e porterà alla creazione di nuove piazze, di studentati, di abitazioni in residenza libera e di spazi commerciali. Bene il mercato della locazione che segnala sempre una buona domanda da parte di studenti e di lavoratori presso il Politecnico. Per un bilocale si pagano 800 € al mese senza spese condominiali.

I valori immobiliari della zona di **Sarpi – Canonica** hanno registrato un aumento. La domanda è in crescita, in particolare per la prima casa: famiglie che acquistano la casa migliorativa o giovani al primo acquisto. A rivalutarsi, in particolare, sono le soluzioni con spazio esterno. Piacciono gli immobili posizionati in via Paolo Sarpi dove per una soluzione da ristrutturare si arriva anche a 5000-5500 € al mq. Le soluzioni più signorili si trovano in via Canonica e in via Londonio dove, per immobili ristrutturati, si raggiungono valori di 7000-8000 € al mq. Incontrano il favore degli acquirenti le strade che vanno da piazzale Baiamonti a via Bramante e quelle che vanno da via Niccolini a piazza Gramsci. Sul mercato delle locazioni si registra una buona domanda alimentata soprattutto da giovani coppie e ragazzi. In aumento coloro che praticano affitti brevi sottraendo offerta al segmento residenziale. Cercano prevalentemente bilocali arredati con canoni di locazione di 1000 € al mese e si stipulano prevalentemente contratti a canone libero.

Aumentano i valori nel quartiere **Maciachini** grazie a una domanda in arrivo da investitori e famiglie che spesso si spostano da aree più centrali per acquistare tagli più grandi e da giovani che fanno ricorso a mutui under 36. L'area che si sviluppa intorno a via Jenner e arriva fino alla MM Dergano (via Manzotti, via Livigno, via Legnone e limitrofe) offre abitazioni degli anni '60-'70 e dei primi anni 2000. Prezzi medi intorno a 3500 € al mq. I valori scendono per le soluzioni posizionate in via Jenner, soprattutto per quelle in stile Vecchia Milano che spesso necessitano di interventi di ristrutturazione (2500 € al mq). Più quotata la parte che va da Monte San Genesio alla fermata della metropolitana di Dergano. Gli acquirenti prediligono le abitazioni in buono stato e che non necessitano di lavori di ristrutturazione. Si orientano su bilocali con cucina abitabile o su piccoli trilocali. Sono in corso diversi interventi di nuova costruzione, in seguito a recuperi di ex fabbricati dismessi sia residenziali che terziari (Ex Carlo Erba, ad esempio). Il nuovo si scambia a 5000 € al mq. Sul mercato delle locazioni si registra una buona domanda alimentata da lavoratori fuori sede, da persone che non riescono ad acquistare e da studenti. La domanda è molto elevata e gli inquilini chiedono abitazioni in

buono stato. Per un bilocale si spendono mediamente intorno a 1000 € al mese. In diminuzione l'offerta sulle locazioni residenziali a causa dell'aumento di immobili destinati agli short rent.

Non lontano, a **Dergano**, i valori immobiliari sono ancora in aumento. Negli ultimi tempi il quartiere è stato sottoposto a interventi di restyling che lo hanno migliorato dal punto di vista dell'arredo urbano e della viabilità. Si apprezza anche la presenza della metropolitana (ad Affori e Dergano sono presenti dei centri direzionali) e di tre parchi, tra cui Parco Nord. Piace anche il fatto che il quartiere sia servito. Un buon usato si scambia a 4000-4500 € al mq. Le soluzioni di ringhiera toccano i 3500 € al mq. Poche le nuove costruzioni che si avvicinano a 5000 € al mq. Tra i progetti che interessano il quartiere c'è il restyling delle piazze. Si segnalano diverse operazioni di cambio di destinazione d'uso di vecchi box in abitazione. Gli affitti di bilocali, intorno a 1000 € al mese, possono rendere intorno al 10% annuo lordo.

Nella macroarea di **Città Studi – Indipendenza** i prezzi delle case sono in aumento del 2,6%. Crescono i valori immobiliari nella zona di **Piola**, grazie a una domanda abbastanza distribuita tra investitori e abitazione principale. La vicinanza del Politecnico, infatti, spinge gli investitori ad acquistare piccoli tagli oppure grandi tagli da frazionare e poi mettere a reddito o locare. L'area più richiesta è quella a ridosso di piazza Piola dove ci sono immobili d'epoca che toccano punte di 6000 - 7000 € al mq quando sono ristrutturati. Le quotazioni scendono se ci si sposta verso la stazione di Lambrate, dove si scende a 4000 € al mq. Non si segnalano interventi di nuova costruzione. La domanda di immobili in affitto è in aumento e si aggira intorno a 800-900 € al mese per un monolocale e 1000-1200 € al mese per un bilocale. Positivo il trend del quartiere **piazza Udine – quartiere Feltre**, il cui aumento è da attribuire alla maggiore domanda e alla minore offerta che hanno velocizzato i tempi di vendita. Si compravendono prevalentemente prime case, quasi sempre acquisti migliorativi di taglio medio grande ma non mancano investitori che mettono a reddito affittando a studenti. Un bilocale tocca anche a 1000 € al mese. Nuove costruzioni sono in corso in via Crescenzago a 5000-6000 € al mq. I bilocali si concentrano soprattutto a ridosso di piazza Udine. Piace anche l'area a ridosso del Parco Lambro, più popolare, dove i prezzi di un piccolo taglio in buono stato arrivano a 2500- 3000 € al mq. I valori salgono a 4000 € al mq per soluzioni ristrutturate a ridosso di piazza Udine. Gli acquirenti valutano la presenza della metropolitana, la vicinanza al Parco, un importante polmone verde. Nel quartiere Feltre comprano prevalentemente famiglie vista la prevalenza di tagli medio grandi. Un buon usato costa intorno a 3200-3300 € al mq. Interessanti interventi sono in corso sul territorio, tra cui i primi uffici biofilici.

Crescono del 2,3% i valori immobiliari della macroarea di **Navigli – Famagosta** dove si segnala un mercato ancora vivace in via **Lodovico il Moro e zone limitrofe** che hanno prezzi più competitivi della vicina area dei Navigli ed è interessata sia da acquisti di prima casa sia per investimento. E' all'interno di un'area interessata da importanti lavori di riqualificazione. 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 in buono stato (anni '50-'70) si scambiano 3000-3500 € al mq. Prezzi decisamente più elevati si registrano nel tratto che va 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. In entrambe si trasferiranno importanti aziende. 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 900 € al mese. In generale acquistano soprattutto persone che desiderano un'abitazione principale, preferibilmente trilocali e quattro locali e che stanno puntando alla futura rivalutazione della zona. Presenti anche studenti universitari.

I valori della **macroarea di Stazione Centrale – Gioia – Fulvio Testi** hanno registrato un aumento dell'1,7% quelli di **Fiera – San Siro** dello 0,7%. L'andamento della prima è stato determinato dal trend positivo delle quotazioni delle abitazioni su viale **Monza – Villa San Giovanni**. Le soluzioni in edilizia civile sono arrivate a 3500-4000 € al mq mentre le nuove costruzioni, sorte in aree dismesse, toccano 4500-5000 € al mq. La zona piace per la vicinanza a Milano e tra gli acquirenti si contano anche investitori che acquistano per mettere a reddito. È capitato che investitori abbiano comprato all'asta e poi rivenduto. Il target medio di chi acquista



in zona si indirizza prevalentemente sul bilocale. La zona preferita è quella di Precotto, soprattutto per i servizi presenti e la vicinanza della metropolitana. La maggioranza delle abitazioni risale agli anni '60-'70 e per un buon usato si può arrivare a 3500 € al mq. In forte crescita la domanda di immobili in affitto anche perché l'aumento dei tassi di interesse ha determinato una selezione sul mercato. Per un bilocale si spendono intorno a 800 € al mese spese incluse. A cercarli sono studenti e lavoratori fuori sede dal momento che non lontano sorgono diverse aziende.