

MERCATO IMMOBILIARE MILANO

Tecnocasa: negli ultimi 5 anni rialzi dei prezzi oltre il 40%

Secondo le analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, **negli ultimi cinque anni i prezzi della città di Milano sono aumentati del 43,2%, contro una media delle metropoli dell'8,8%**. Il capoluogo lombardo ha dunque staccato le altre città con un aumento dei valori che ha interessato, in particolare, le zone periferiche che hanno registrato un rialzo del 50,3%. I prezzi elevati delle zone centrali e semicentrali hanno comportato negli anni uno spostamento degli acquisti verso le zone periferiche, motivo per cui queste ultime hanno sperimentato un rialzo dei valori. "A determinare questo trend - spiega Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa - anche la ricerca di spazi esterni e metrature più ampie, caratteristiche più facili da trovare nelle zone periferiche e a prezzi più accessibili. Tra le macroaree della città che hanno performato meglio della media cittadina se ne evidenziano tre in particolare: **Fiera-San Siro, Bovisa-Sempione e Lodi-Corsica**".

A consentire questo risultato hanno contribuito diversi fattori, tra cui primo fra tutti gli interventi di riqualificazione in corso sul territorio meneghino. **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 (+64,7%) e San Siro Capecelatro (76,5%)**, dove a fare la differenza è stato l'arrivo della metropolitana lilla, anni fa, che ha determinato una maggiore domanda sia di acquisto sia di affitto, avendo migliorato i collegamenti con il resto della città, in particolare con i due più importanti poli direzionali di City Life e Porta Nuova. Inoltre, la presenza di prezzi più contenuti rispetto a quartieri più semicentrali ha attirato la domanda di chi ha una bassa disponibilità di spesa.

A seguire tra le macroaree che si sono rivalutate c'è quella di **Bovisa-Sempione (+55,8%)** in cui diversi quartieri hanno ben performato negli ultimi anni con aumenti di prezzo significativi. Tra questi ci sono Comasina (+85,7%) che deve l'aumento solo ai suoi prezzi più bassi che hanno attirato la domanda di chi ha poca disponibilità di spesa o dai più costosi quartieri confinanti, Bovisa (80%) che sta subendo una rivalutazione alla luce di diversi interventi di riqualificazione in essere e che subisce la vicinanza dell'intervento dello Scalo Farini che sta richiamando investitori nella zona. Per lo stesso motivo si registra un incremento del 75% per il quartiere Farini; si aggiunge poi la saturazione del mercato di Isola che ha spinto gli acquirenti verso il confinante quartiere Farini.

Infine, segnaliamo la **macroarea di Lodi-Corsica (+48,4%)** 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 (+62,8%) deve 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.