

MERCATO IMMOBILIARE MILANO I SEMESTRE 2023

Tecnocasa: in città gli investitori acquistano per mettere a reddito

Secondo le analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, nella prima parte del 2023 le quotazioni di Milano sono cresciute dello 0,2%.

VARIAZIONE PREZZI MACROAREE - I sem 23 rispetto II sem 22

MILANO	I sem 2023
Centro	-3,3%
Vercelli - Lorenteggio	0,2%
Fiera - San Siro	0,0%
Bovisa - Sempione	0,4%
Stazione Centrale - Gioia - Fulvio Testi	-0,1%
Città Studi - Indipendenza	1,8%
Lodi - Corsica	-1,5%
Navigli - Famagosta	2,2%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Le aree centrali hanno messo a segno una contrazione del 3,3%. Un leggero ridimensionamento dei prezzi ha interessato le soluzioni usate, in alcuni dei quartieri più esclusivi di Milano. Le richieste troppo elevate della proprietà su immobili che necessitano di interventi di riqualificazione, hanno portato a una maggiore negoziazione sui valori. Si registra quindi, per le tipologie usate, una maggiore prudenza e un aumento delle tempistiche di vendita. Al contrario, la domanda selettiva di immobili in ottimo stato e di nuova costruzione ha comportato una tenuta dei valori sul segmento top di gamma. Qui si muovono soprattutto stranieri e imprenditori italiani che si trasferiscono in città per motivi di lavoro. Cercano piani alti, attici, terrazzi, spazi ampi e luminosi e spesso, non trovandone in vendita, optano per l'affitto in attesa di acquistare. **Le quotazioni sugli immobili signorili arrivano anche intorno a 17-18 mila € al mq.** Gli investitori sono più prudenti e chi tra questi desidera fare operazioni sul target alto è alla ricerca di spazi che garantiscano marginalità all'operazione.

Prezzi stabili nell'area di **Porta Romana-Crocetta** dove si segnala un mercato rallentato alla luce della maggiore incertezza e dell'aumento dei tassi di interesse, pur essendo una zona con basso ricorso al credito. Le tempistiche di vendita si stanno allungando e sono numerosi **gli investitori che comprano per mettere a reddito con affitti brevi.** La pratica di questi ultimi sta portando a una riduzione dell'offerta. Si segnalano acquisti di piccoli tagli da destinare a genitori anziani residenti in altre regioni d'Italia. Si realizzano compravendite di abitazione principale, soprattutto acquisti migliorativi nella zona più prestigiosa di piazza Mondadori e limitrofe, dove si toccano punte di 10 mila € al mq. Quotazioni più contenute in via Crema e via Mantova, intorno a 6000 € al mq. Buon riscontro per il nuovo che si vende a prezzi intorno a 10000-12000 € 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 elevata qualità, nuovi e arredati, a 1500 € al mese.

Non ci sono importati variazioni sul segmento signorile in **via De Amicis, via Ariberto e via Ausonio** dove si toccano 7000-8000 € al mq con punte di 10 mila € al mq per le soluzioni situate in via Vico. Si cercano piani alti con terrazzo o attici ma l'offerta è decisamente contenuta.

La macroarea che ha messo a segno l'aumento più importante è quella di **Navigli-Famagosta (+2,2%)**. Aumentano i prezzi nel quartiere di **Cermenate** e diminuiscono a **Torretta**. Sono aree periferiche che, negli ultimi tempi, attirano richieste da parte di acquirenti di prima casa e di investitori. In viale Cermenate si riversano coloro che non riescono più ad acquistare in zona Bocconi e limitrofe e si spostano oltre la

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

circonvallazione. Gli investitori acquistano dai monolocali ai trilocali. Un monolocale si affitta a 600 € al mese mentre per un trilocale si può arrivare a 1400 € al mese. A locare gli immobili ci sono anche numerosi studenti della vicina Bocconi. Nel quartiere Cermenate, costruzioni che vanno dagli anni '60 ai primi anni 2000, oscillano da 2500 a 3000 € al mq. A Torretta, acquistano prevalentemente residenti: offre soluzioni degli anni '60 e soluzioni degli anni 2000 costruite in edilizia cooperativa. Per un buon usato si spende intorno a 2000 € al mq. Le poche nuove costruzioni presenti in area, a parte le villette a schiera in via Palmieri, si scambiano a prezzi medi di 4500-4600 € al mq. **Giovani e lavoratori fuori sede cercano casa in affitto.** Per un bilocale da 60-65 mq si registrano canoni intorno a 1100 € al mese. A Torrette si prevede la realizzazione di una pista ciclabile.

Stabili i prezzi in **Tibaldi-San Gottardo** mentre sono in aumento in **Tibaldi-Cermenate** le cui quotazioni sono più contenute. Gli investitori sono più prudenti e trattano maggiormente il prezzo. L'aumento dei costi di ristrutturazione e dei tassi di interesse inizia a farsi sentire, essendo una zona con un parco immobiliare da ristrutturare. Il mercato è abbastanza eterogeneo e spazia dalle soluzioni vecchia Milano dei primi anni del 1900, tra cui numerose case di ringhiera, ai condomini degli anni '50-'70. Da viale Tibaldi a corso San Gottardo e corso di Porta Ticinese le quotazioni sono più elevate e per una soluzione di piccolo taglio e in ottimo stato i prezzi partono da 5500 € al mq; da viale Tibaldi a Cermenate si parla di valori intorno a 4000 € al mq.

Invariati i prezzi delle case nei quartieri di **Santa Rita e Ludovico il Moro** dove continuano i lavori per la metropolitana di San Cristoforo e dell'ex area Nestlè. Completata l'ex Richard Ginori, ora polo terziario, dove si sono insediate diverse aziende. Lungo via Lodovico il Moro le soluzioni usate in buono stato (anni '50-'70) che si scambiano a 3000-3500 € al mq, prezzi simili anche in Santa Rita (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 900 € al mese. Si nota un aumento di offerta anche in locazione con proprietari che si stanno nuovamente orientando sul canone libero dopo essere passati, post Covid, al transitorio o agli affitti brevi.

Un aumento dei prezzi dell'1,8% si registra per la macroarea di **Città Studi-Indipendenza**. Nei primi sei mesi dell'anno i valori delle case nelle zone **di via Porpora a ridosso di piazzale Loreto** hanno conosciuto un aumento dei prezzi. A determinarlo l'interesse degli investitori alla luce dell'importante **intervento di restyling della piazza** che inizierà prima della fine dell'anno. L'area più ambita è quella che si sviluppa verso Città Studi dove si concentrano immobili d'epoca dei primi anni del 1900 che, ristrutturati, arrivano a 6000 € al mq. Spostandosi verso Lambrate i valori scendono a 4000 € al mq. Acquistano anche coloro che non riescono ad accedere al più costoso mercato delle zone più centrali e investitori che affittano a studenti del Politecnico oppure a lavoratori fuori sede, dal momento che in zona ci sono la clinica "Città Studi" e la Fineco. C'è anche chi affitta a studenti.

Sono sostanzialmente stabili i valori delle case nelle macroaree di **Bovisa-Sempione (+0,4%) e Vercelli-Lorenteggio (+0,2%)**. Nella prima si registra un leggero aumento in alcuni quartieri periferici, tra cui Affori e Maciachini. Sono in leggera crescita i valori immobiliari di Affori: c'è una domanda elevata alimentata da giovani, giovani coppie e **investitori che poi affittano a studenti e lavoratori fuori sede** dal momento che confina con Niguarda e Bovisa che ospitano l'ospedale e l'università. Un bilocale costa mediamente intorno a 900 € al mese. La domanda si sta orientando su bilocali o trilocali, possibilmente dotati di terrazzo o balcone abitabile. La maggioranza degli immobili risale agli anni '70-'80-'90. Le vie Brembo, via Calvi, via Novaro sono quelle più silenziose e tranquille i cui prezzi per un buon usato si aggirano intorno a 3000-3500 € al mq. Poco nuovo presente in zona e i valori si aggirano intorno a 5000 € al mq. Il mercato è animato soprattutto da persone del quartiere o da chi si era spostato nell'hinterland e ora rientra in città.

Crescono i valori delle abitazioni a **Maciachini. Investitori comprano in vista della futura riqualificazione dello "Scalo Farini" e del completamento del progetto della "Goccia"**. Si aggiungono i genitori di studenti di diverse università di Milano, che qui trovano prezzi ancora vantaggiosi e ottimi collegamenti con la

metropolitana. Ai più giovani piace la vicinanza al quartiere Isola. Sono in corso diversi interventi di nuova costruzione in classe A che partono da 4000 € al mq (da viale Bovio a via Monte San Genesio). Sono acquistati soprattutto da famiglie che desiderano fare acquisti migliorativi. Da viale Jenner alla fermata della metropolitana di Dergano ci sono abitazioni costruite tra gli anni '60-'70 e i primi anni 2000, a prezzi medi intorno a 3500 € al mq. I valori salgono da via Monte San Genesio alla fermata della metropolitana di Dergano. Elevata la domanda di immobili in affitto a cui corrisponde una bassa offerta: sono affittati con contratti a lungo termine che non sono ancora giunti a scadenza. Lavoratori fuori sede, persone che non riescono ad acquistare e studenti spendono mediamente intorno a 1200 € al mese.

Nella macroarea di **Vercelli-Lorenteggio** sono in leggero aumento i prezzi di **Solari-Sant'Agostino così come in quella di Tortona-Savona**. Tengono bene le soluzioni in buono stato, ristrutturate o nuove mentre si ravvisano difficoltà per quelle da ristrutturare, a causa degli elevati costi e del timore dei lavori di ristrutturazione. Anche i piani bassi sono acquistati prevalentemente dagli investitori per realizzare affitti brevi che si concentrano soprattutto nella zona di Savona-Tortona-Porta Genova, dove i prezzi sono decisamente più contenuti, intorno a 6000 € al mq. Sul mercato delle locazioni si segnala un aumento dei canoni di locazione a causa della bassa offerta. Per un bilocale arredato si spendono mediamente 1000-1200 € al mese e si stipulano soprattutto contratti di tipo transitorio.

In leggero ribasso i valori nel quartiere di **Lorenteggio-Frattini**: l'aumento dei tassi di interesse e la distanza tra prezzo richiesto dai proprietari e la disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti, sta allungando le tempistiche di vendita. Acquistano giovani coppie e genitori per i figli. Intorno a piazza Frattini i valori di un buon usato si aggirano intorno a 4000 € al mq, motivo per cui molti potenziali acquirenti si stanno spostando verso la zona di piazza Tirana dove prevalgono le soluzioni popolari ex Aler e i valori si aggirano intorno a 2200 € al mq. Verso via Giambellino, via Brunelleschi e largo Scalabrini i prezzi scendono a 2700-3000 € al mq per soluzioni in ottimo stato degli anni '70. Le tipologie popolari arrivano 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 per il nuovo. La riqualificazione della zona di San Cristoforo, che culminerà con la nascita della metropolitana blu, ha portato a un incremento della domanda di investitori che qui acquistano a prezzi più bassi puntando sulla futura rivalutazione. Sul mercato della locazione si registra una buona domanda alimentata da studenti, lavoratori fuori sede e giovani coppie. Per una soluzione arredata e in buono stato si spendono intorno a 1000-1100 € al mese.

I prezzi delle abitazioni nell'area **tra via Inganni e via Zurigo** sono in aumento. Si sono realizzati acquisti migliorativi ma anche investimenti da parte di genitori per i figli che studiano e lavorano a Milano. L'aumento dei prezzi avvenuto nelle aree più centrali della città sta determinando uno spostamento della domanda anche in questa zona, comunque apprezzata per la presenza di verde e la vicinanza della metropolitana. Risente anche della trasformazione intorno a piazza Tirana, dove arriveranno la linea 4 e il passante ferroviario. Intorno alla metropolitana di Inganni prevalgono gli stabili degli anni '60-'70 che, in buono stato, si scambiano a prezzi medi di 3500 € al mq. Tra Primaticcio e Inganni ci sono condomini signorili e aree verdi. I prezzi oscillano intorno a 4000 € al mq. Gli stabili situati su via Zurigo, sorti negli anni '70, costano 2500 € al mq. Sul segmento della locazione si registra un aumento della domanda mentre l'offerta nella zona si sta convertendo agli affitti brevi.

Scendono dell'1,5% i valori delle case nella **macroarea di Lodi-Corsica**. Prezzi in diminuzione e tempi di vendita in aumento, in particolare nella zona di via Molise e viale Umbria. Tiene la zona Cadore, a soffrire sono stati soprattutto i tagli più grandi e da ristrutturare. Al momento sembra avere un leggero appeal il progetto relativo all'ex Macello. A soffrire maggiormente, in questo momento, è l'area di viale Molise che ha un target multietnico o caratterizzato da investitori. Esiste un'area di immobili popolari degli anni '50-'60 che si scambiano a prezzi medi di 3000 € al mq. 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.

Stabili i prezzi nelle macroaree di **Stazione Centrale-Gioia-Fulvio Testi (-0,1%)** e **Fiera-San Siro**. Nella prima si mette in evidenza un aumento dell'8,6% delle quotazioni delle case nel quartiere **Bicocca** anche se, a partire da giugno, si iniziano ad avvertire i primi segnali di ribasso dei valori dovuto all'aumento dei tassi sui mutui. Si vendono più facilmente le soluzioni in buono stato che non necessitano di interventi di ristrutturazione. Ambiti gli spazi esterni. Chi non riesce a comprare si sposta, invece, nei paesi dell'hinterland quali Bresso e Cinisello Balsamo. Nel quartiere ci sono diversi interventi di nuova costruzione intorno a 4500 € al mq. Ad acquistare sono sia famiglie sia genitori di studenti dell'università "Bicocca". Uno dei motivi che porta a scegliere questo quartiere è la presenza della metropolitana lilla che lo collega al resto della città. Immobili degli anni 2000 si trovano nel quartiere Tecnocity (spesso in classe B) a prezzi medi di 3800-4000 € al mq. Soluzioni più popolari sono presenti presso la fermata "Ponale" a prezzi medi di 3000 € al mq. La presenza di costruzioni recenti e nuove attira richieste anche dai quartieri limitrofi quali Pianell, Precotto e Niguarda. In zona sono presenti diverse aziende i cui lavoratori alimentano sia acquisti sia affitti. Per un bilocale si spende intorno a 850-900 € al mese.

Valori stabili in **corso Buenos Aires**. Il mercato vive una fase di rallentamento che è dovuto a un aumento della distanza tra le richieste dei proprietari e la capacità di spesa dei potenziali acquirenti. Tengono le soluzioni di pregio, spesso dotate di terrazzo e posizionate ai piani alti, con prezzi medi intorno a 8500-9000 € al mq. Parliamo degli ultimi piani in piazza della Repubblica e delle soluzioni d'epoca completamente ristrutturate in piazza Oberdan. Piacciono, grazie alla tranquillità, gli immobili posizionati nel tratto che va da corso Buenos Aires a viale Abruzzi i cui valori si aggirano intorno a 5000-6000 € al mq. Si sale a 7000-8000 € al mq per le tipologie che sorgono nel tratto compreso tra viale Abruzzi e via Morgagni. Dalla fermata della metropolitana "Lima" a quella di "Loreto" i valori scendono e si portano a 4500 € al mq, così come in via Vitruvio. Gli investitori, decisamente più prudenti, si stanno indirizzando nell'area di corso Buenos Aires che va verso piazza della Repubblica, in particolare tra via Panfilo Castaldi, via Casati e viale Tunisia dove ci sono soluzioni d'epoca a prezzi di 5000 € al mq. Prospettive di rivalutazione per via Gran Sasso, alla luce del progetto di riqualificazione che interesserà piazzale Loreto. Attualmente le case si scambiano intorno a 5500-6000 € al mq.

Scendono i prezzi delle case, nella prima parte del 2023, **nel tratto di viale Monza** compreso tra piazzale Loreto e la fermata di Pasteur e nella parte iniziale di via Padova. I potenziali acquirenti sono decisamente prudenti e l'aumento dei tassi ha contratto la disponibilità di spesa di chi decide di acquistare in zona, soprattutto sulle tipologie usate. Anche gli investitori sono più prudenti. Difficoltà si segnalano a No.lo quartiere che, negli ultimi anni, ha visto una riscoperta e che si è rivalutato anche dal punto di vista commerciale, con aperture di numerosi locali della ristorazione. Una soluzione usata si vende intorno a 3500-4000 € al mq. Valori che salgono in piazzale Loreto e arrivano a 4500 € al mq. Sono in corso alcuni interventi di nuova costruzione per le quali si chiedono intorno a 5000-5500 € al mq. I canoni di locazione si aggirano intorno a 1100 € al mese.