

MILANO. MERCATO IMMOBILIARE

Tecnocasa: la città catalizza gli investitori italiani e stranieri

Secondo le ultime analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, nel secondo semestre del 2023 i prezzi di Milano sono aumentati dello 0,1%, con una crescita complessiva dello 0,3% in tutto l'anno.

Gli esperti del Gruppo Tecnocasa hanno individuato le tendenze del real estate in città prendendo in esame i principali indici. Questo il quadro emerso:

INDICI MERCATO IMMOBILIARE MILANO

Dati al II semestre 2023 - Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

- ✓ **Variazione prezzi:** +0,1%
Prezzo medio usato: 4.287 € al mq; Prezzo medio nuovo: 5.015 € al mq
- ✓ **Canoni di locazione:** +3,9% (bilocale: 1.100 €/mese);
+2,8% (trilocale: 1.482 €/mese)
- ✓ **Tempi di vendita:** 72 giorni
- ✓ **Tempi di locazione:** 38 giorni
- ✓ **Acquisti per investimento:** 29%; **Acquisti abitazione principale:** 71%
- ✓ **Tipologia più richiesta e compravenduta:** bilocale
- ✓ **Prezzi dal 2013 al 2023:** +38,0%
 - periferia (+41,9%),
 - semicentro (+33,6%)
 - centro (+30,9%)
- ✓ **Macroree con rivalutazione superiore alla media dal 2013 al 2023:**
 - Fiera-San Siro (+53,0%),
 - Bovisa-Sempione(+43,9%),
 - Città Studi-Indipendenza (+41,5%)



VARIAZIONE PERCENTUALE PREZZI MACROAREE MILANO II sem 23 rispetto I sem 23

Centro	+2,1%
Vercelli - Lorenteggio	+1,6%
Fiera - San Siro	0,0%
Bovisa - Sempione	-0,7%
Stazione Centrale - Gioia - Fulvio Testi	-1,6%
Città Studi - Indipendenza	0,0%
Lodi - Corsica	+1,0%
Navigli - Famagosta	-0,5%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Bene **le zone centrali** che mettono a segno un **incremento dei valori del 2,1%**; sono sempre molto e apprezzate e richieste, in acquisto e locazione, da **clienti nazionali e internazionali** che sempre più scelgono il capoluogo lombardo per vivere, lavorare e studiare. Questi ultimi sono in aumento perché hanno scelto Milano per motivi di lavoro, studio. Questo specifico target esprime una domanda di elevato livello che non sempre trova sul mercato il prodotto adeguato. Al contrario quando domanda e offerta si incontrano, i prezzi aumentano e i tempi di vendita diminuiscono. Sugli acquisti la richiesta resta focalizzata su **immobili dalle ampie metrature**, oltre 200 mq, più camere da letto, dotazione di spazi esterni, piani alti. Le zone più ambite sono quelle centrali, Garibaldi, Moscova, Porta Nuova e City Life che rispondono sia alle esigenze di chi cerca immobili d'epoca sia di chi cerca soluzioni di nuova costruzione e di ultima generazione, con terrazzi, control room con sorveglianza h24 e palestra. Si segnala una maggiore difficoltà sulle case più datate e sui tagli più piccoli; per questi ultimi la maggiore offerta determina tempi di vendita più lunghi. Sul versante delle compravendite si segnalano **valori che possono superare anche i 15 mila € al mq**.

Prezzi stabili nel quartiere di **Garibaldi-Porta Volta**, il mercato appare leggermente rallentato e la **domanda in lieve ribasso** anche se questo non ha ancora inciso sui prezzi. Sugli immobili di piccolo taglio si muovono prevalentemente **investitori**, sul restante parco immobiliare sono famiglie che desiderano migliorare. I prezzi più elevati, intorno a 12-13000 € al mq si registrano in Porta Nuova (via

Turati, via della Moscova, piazza della Repubblica), dove c'è bassa offerta e una domanda sostenuta da professionisti e imprenditori alla ricerca, spesso, di ultimi piani con terrazzo. Intorno alla metro di Moscova (via Solferino, via della Moscova tratto più vicino all'omonima fermata della metropolitana) i prezzi scendono intorno a 9000-10000 € al mq. Prezzi simili a ridosso di piazza Gae Aulenti (via Carlo de Cristoforis). Nell'area intorno alla Fondazione Feltrinelli prevalgono gli stabili di ringhiera e i prezzi si aggirano intorno a 7000 € al mq. Sono i piccoli tagli ad andare sul movimentato corso Como mentre si registra più resistenza nell'acquisto di tagli più grandi, spesso ricercati da famiglie.

Invariati i valori nell'area di **Porta Romana-Crocetta** dove gli acquirenti interessati all'acquisto della prima casa sembrano meno spaventati da inflazione e tassi alti. Si nota una **contrazione della domanda** per investimento, soprattutto se finalizzata alla realizzazione di short rent. Sono andati maggiormente i tagli più grandi, superiori a 90 mq, acquistati da famiglie che desiderano migliorare; le metrature più piccole sono spesso acquistate da genitori per i figli che studiano e lavorano in città. I prezzi del nuovo si aggirano intorno a 10-12 mila al mq mentre per le soluzioni ristrutturate i valori oscillano intorno a 8000-8500 € al mq con punte di 10 mila € al mq sulle piazze principali. Si segnala un rallentamento sul mercato delle locazioni: i canoni sono considerati a volte troppo elevati e i tempi di locazione aumentano. Un bilocale può arrivare anche a 1500 € al mese.

Prezzi ancora in leggero aumento nell'area di **corso Genova-De Amicis** e stabili in **Solari-Sant'Agostino e Tortona-Savona**. Tengono bene le soluzioni in buono stato, ristrutturate o nuove, mentre ci sono difficoltà per quelle da ristrutturare così come per i piani terra e piani alti senza ascensore per i quali occorre una maggiore gestione del prezzo. In generale si nota un aumento dei tempi di vendita e una maggiore riflessione da parte dei potenziali acquirenti. Si registrano ancora acquisti da parte di chi compra per fare casa vacanza, ma l'abbondante offerta sta contraendo i rendimenti e induce a una maggiore riflessione. Nella zona di Savona-Tortona-Porta Genova i prezzi sono decisamente più contenuti, intorno a 6000 € al mq. Non ci sono importati variazioni di prezzo sulla zona più signorile di via De Amicis, via Ariberto e via Ausonio dove, per immobili signorili di pregio, si toccano valori di 7000-8000 € al mq con punte di 9 mila € al mq per quelle nuove in viale Papiniano e via Ausonio. 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.

La **macroarea Vercelli-Lorenteggio** segue con una crescita dei prezzi dell'1,6% in seguito all'aumento dei quartieri di Lorenteggio-Frattini e Tolstoj. Nella zona di **Lorenteggio-Frattini** soffrono soprattutto le tipologie da ristrutturare, per le quali occorre più tempo prima di concludere la compravendita, quasi sempre a prezzi più bassi. Tengono al contrario le soluzioni in buono e ottimo stato, acquistate da giovani coppie, single e famiglie che desiderano realizzare **acquisti migliorativi**. Sembra essere terminata l'influenza positiva sui prezzi che derivava dalla realizzazione della metropolitana. Intorno a piazza Frattini i prezzi di un buon usato sono arrivati intorno a 4000 € al mq, motivo per cui molti potenziali acquirenti si stanno spostando verso l'area di piazza Tirana, dove prevalgono le soluzioni popolari ex Aler e le case costano 2000 € al mq con punte massime di 2500 € al mq. Parliamo di un'area che, con i **futuri lavori della metropolitana** per la stazione di San Cristoforo e diversi interventi di nuova costruzione, potrebbe migliorare notevolmente. Il nuovo costa da 3500 a 4000 € al mq fino a 5000 € al mq. Prezzi più contenuti per le case che sorgono intorno a via Giambellino, via Brunelleschi, largo Scalabrini: 2700-3000 € al mq per soluzioni in ottimo stato degli anni'70. Per le tipologie popolari si scende a 2000 € al mq. Nella zona signorile di via Soderini, via Primaticcio e via San Gimignano si toccano 3500-4000 € al mq con punte di 5500 € al mq per il nuovo. Si segnala un rallentamento sul segmento della locazione dove c'è una **buona domanda alimentata da studenti, lavoratori fuori sede e giovani coppie**. I potenziali inquilini sono più riflessivi. Per una soluzione arredata e in buono stato si spendono intorno a 1000-1100 € al mese.

Le quotazioni delle abitazioni nell'area intorno a via **Tolstoj** registrano un lieve aumento determinato dalla domanda, sempre dinamica e da un'offerta più contenuta. Le compravendite si dividono abbastanza equamente tra acquisti per investimento e di prima casa. L'arrivo imminente della metropolitana ha inciso parzialmente sui prezzi. Le aree più dinamiche sono via vespri Siciliani, via Tolstoj e via Savona. Qui un buon usato si vende intorno a 4000 € al mq. Stesse quotazioni per piazza Tripoli, via Fezzan, dove ci sono abitazioni costruite negli anni '50. Presenti nuove costruzioni in via Tolstoj vendute a 5500 € al mq, in via Savona a 6500 € al mq. Sempre vivace la domanda di immobili in affitto, studenti e lavoratori delle aziende della zona cercano casa. Per un bilocale si chiedono intorno a 1000 € al mese.

A seguire con una crescita dell'1,0%, la **macroarea di Lodi-Corsica**. Aumentano la domanda e i prezzi delle case nell'area di **Corso Lodi-San Luigi**, interessata dai lavori di riqualificazione dello scalo di Porta Romana e dalla futura nascita del Villaggio Olimpico di cui sono già iniziati i lavori. Si trasferiranno importanti brand della moda del lusso, tra cui Prada che ha già in zona la sede della Fondazione. Quasi tutti occupati gli spazi di "Symbiosis". A cercare sono **investitori che puntano alla futura rivalutazione**, famiglie e ragazzi che lavorano a Milano. Nuove costruzioni sono in corso in via Tacito e via Brembo a prezzi medi di 5000-5500 € al mq. I tempi di vendita si stanno allungando a causa di una maggiore offerta e al rialzo dei tassi. Sono in corso anche diversi interventi di frazionamento. Una soluzione usata si scambia a prezzi medi di 4000-4500 € al mq. Sul segmento delle locazioni si segnala una buona domanda, alimentata da lavoratori e studenti fuori sede, ma c'è meno offerta anche per la crescente pratica degli affitti brevi che sta determinando un aumento dei canoni di locazione. Per un bilocale ristrutturato e arredato si chiedono intorno a 1100 € al mese. Si stipulano soprattutto contratti transitori.

Nella zona est di Milano, nel quartiere **Forlanini**, i prezzi sono stabili mentre sono in ripresa a **Ponte Lambro e Bonfadini-Ungheria**. In quest'ultimo quartiere la motivazione è nella vicinanza alla zona di Santa Giulia dove vanno avanti i lavori per la nascita della nuova Arena per le Olimpiadi invernali e per un nuovo quartiere che ospiterà una zona residenziale con 3.000 alloggi, aree verdi, negozi e spazi ricreativi. Prevalgono soluzioni popolari che toccano anche a 3000 € al mq. Prezzi più bassi, 2000 € al mq, nel quartiere periferico di Ponte Lambro dove comprano anche numerosi immigrati, facendo ricorso al mutuo non sempre accessibile. Interesse da parte di investitori, che comprano per mettere a reddito e nuda proprietà, per la zona di Forlanini-Mecenate. L'area risulta di appeal grazie anche alla vicinanza a Linate e alla Tangenziale Est. Sul mercato delle locazioni si registra un'elevata domanda alimentata da chi non riesce ad acquistare e una bassa offerta. Per un bilocale in ottimo stato e arredato i canoni di locazione si aggirano intorno a 1200 € al mese nella zona di Forlanini e 800 € al mese in quella di Ungheria.

Diminuiscono i valori delle case nelle macroaree di **Bovisa-Sempione (-0,7%)**, **Centrale-Gioia-Fulvio Testi (-1,6%)** e **Navigli Famagosta (-0,5%)**. Nella prima, nonostante il ribasso dei valori, vale la pena segnalare l'andamento positivo del quartiere **Bovisa** dove incide prevalentemente la realizzazione del progetto di "Scalo Farini" che **continua ad attirare investitori** nella zona. Le quotazioni dell'usato, immediatamente a ridosso dell'area, si aggirano intorno a 4000 € al mq, quelle del nuovo a 5000 € al mq. Un buon usato nel cuore della Bovisa si scambia a 3800 € al mq. Vanno intanto avanti i progetti relativi alla "Goccia", alla riqualificazione del "Palazzo delle Poste" e il progetto "Mo.le.co.la" che ridisegnerà la viabilità della zona e porterà alla creazione di nuove piazze e di studentati. 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 1000 € al mese senza spese condominiali. Nella seconda macroarea si evidenzia il buon andamento del quartiere di **Sarca-Bicocca** e la diminuzione dei quartieri di Testi-Ca' Granda, Nolo, Trotter e viale Monza-Villa San Giovanni. Nel primo caso l'incremento dei prezzi è dovuto alle **nuove costruzioni** che sono state immesse sul mercato a 5000 € al mq e che, di

conseguenza, hanno trascinato al rialzo i prezzi delle soluzioni usate che si valutano ora intorno a 3000 € al mq. La zona beneficia della presenza dell'Università, dell'Ospedale Niguarda e di un importante polo direzionale. Al contrario sono in diminuzione i valori nel quartiere di **Testi-Ca' Granda** dove, al momento, si registra una notevole offerta di abitazioni degli anni '60-'80. Piacciono le case posizionate lungo via Pianell e presso la fermata della metropolitana di Cà Granda. Anche i canoni di locazione sono in aumento e per un bilocale si spendono intorno a 1200-1300 € al mq.

Nella **macroarea Stazione Centrale-Gioia-Fulvio Testi** si registra una contrazione dei valori dell'1,6%: prezzi in lieve diminuzione nei **quartieri Trotter e Nolo**. I potenziali acquirenti hanno un budget più contenuto e questo incide sulle trattative, soprattutto se hanno ad oggetto soluzioni da ristrutturare. No.lo resta sempre un quartiere che attira giovani coppie e single. Parliamo di una piccola fetta di territorio dove i prezzi arrivano anche a 4000-5000 € al mq, per poi scendere a ridosso del parco Trotter. In diminuzione coloro che acquistano per fare B&B e casa vacanza, si nota una maggiore sofferenza per i tagli più grandi mentre tengono i piccoli tagli. Tra gli acquirenti si contano sia giovani al primo acquisto sia investitori che arrivano ad affittare i monolocali anche a 800-900 € al mese. In viale **Monza-Villa San Giovanni** i prezzi scendono a causa di una minore disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti e del timore dei costi dei lavori di ristrutturazione. Questo comporta una maggiore trattativa. In aumento, negli ultimi tempi, i potenziali acquirenti che chiedono di spendere meno di 100 mila €. **Precotto** si conferma la zona più ambita per i servizi presenti e la vicinanza della metropolitana. Per un buon usato si spendono intorno a 3000 € al mq. La maggioranza delle abitazioni risale agli anni '60-'70 e per un buon usato si può arrivare a 3500 € al mq. Su viale Monza e Villa San Giovanni i valori scendono a 2800 € 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 800-1000 € al mese spese incluse. A cercarli sono studenti e lavoratori fuori sede dal momento che non lontano sorgono diverse aziende. Si registra una forbice sempre più ampia tra le richieste dei proprietari e quelle degli inquilini.

Nella macroarea di **Città Studi-Indipendenza** i prezzi sono rimasti sostanzialmente stabili. Si segnala un aumento dei prezzi nel quartiere di **viale Abruzzi, viale Gran Sasso e corso Buenos Aires**, in particolare sulle soluzioni in buono stato. Bene anche i piccoli tagli. In difficoltà i piani rialzati. La zona più costosa è quella che si sviluppa intorno a piazzale Bacone dove ci sono stabili in stile liberty dei primi anni del 1900 che, in buono stato, si acquistano a prezzi medi di 6000 € al mq con punte di 7000-8000 € al mq per i piani alti o gli attici. I prezzi scendono su viale Abruzzi e viale Gran Sasso dove le soluzioni degli anni '70 costano mediamente intorno a 5000 € al mq. Le aspettative legate al rifacimento di piazzale Loreto stanno portando alcuni investitori a interessarsi alle traverse della piazza stessa. Per il momento il fenomeno resta ancora marginale. Sul mercato delle locazioni si registra una buona domanda alimentata prevalentemente da studenti universitari e lavoratori fuori sede. Si cercano immobili in ottimo stato e ben arredati e si stipulano contratti a canone libero con cedolare secca. Per un bilocale si spendono mediamente intorno a 1300-1500 € al mese. In leggera diminuzione i prezzi delle abitazioni a **Lambrate**, in particolare sui tagli più grandi. La motivazione si deve ricercare in modo particolare nell'abbondante offerta presente nel quartiere dal momento che ci sono diversi interventi di nuova costruzione in corso. Il nuovo può arrivare anche a 7000 € al mq. Acquistano famiglie, giovani coppie e investitori. Piace la **presenza della metropolitana**. Il parco immobiliare di Lambrate risale agli anni '60-'70 ma soluzioni più recenti degli anni 2000 si trovano a Rubattino e costano intorno a 3500 € al mq. Prezzi più contenuti nel quartiere di Ortica, in posizione più periferica, dove si vende a un minimo di 2100 € al mq. Negli ultimi tempi l'appetibilità del quartiere è salita grazie alla vicinanza alla nuova fermata della metro di Argonne. Gli studenti universitari del Politecnico e dell'Università "San Raffaele" cercano in affitto in zona. Si prediligono gli immobili arredati e si stipulano soprattutto contratti transitori. Un bilocale si affitta a 1100 € al mese.



Cedono lo 0,5% i valori immobiliari della macroarea di **Navigli-Famagosta**: tra i quartieri in ribasso c'è Cermenate, nonostante ci sia sempre una buona domanda di famiglie, di giovani coppie e investitori. Su viale Cermenate acquistano coloro che non riescono ad accedere immediatamente a ridosso della Bocconi e si spostano oltre la circonvallazione. Poche le nuove costruzioni, l'ultima in piazza Agrippa a prezzi medi di 5000 € al mq. I valori immobiliari dell'usato oscillano da 2800 a 3500 € al mq. Quartiere a parte quello di **Torretta**, dove acquistano prevalentemente persone già residenti. Ci sono soluzioni degli anni '60 e soluzioni degli anni 2000 costruite in edilizia cooperativa, prezzi medi intorno a 2500 € al mq. I valori più elevati si toccano nel quartiere di Pezzotti dove un buon usato si acquista a prezzi medi di 4000 € al mq. Sul mercato delle locazioni si stipulano prevalentemente contratti transitori e prendere casa in affitto sono giovani o lavoratori fuori sede. Per un bilocale da 60-65 mq si registrano canoni intorno a 1100 € al mese. Da segnalare che la pista ciclabile di Torrette è stata quasi ultimata.