

MILANO.MERCATO IMMOBILIARE II SEMESTRE 2024

Tecnocasa: +2,1% l'aumento dei prezzi in città

Secondo le ultime analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, a Milano nella seconda parte del 2024 le quotazioni delle case sono aumentate del 2,1%.

VARIAZIONE DEI PREZZI IMMOBILIARI I SEMESTRE 24 RISPETTO AL II SEMESTRE 24	
MILANO	II semestre 2024
Centro	+4,7%
Vercelli-Lorenteggio	+3,8%
Fiera-San Siro	0,0%
Bovisa-Sempione	+1,8%
Stazione Centrale-Gioia-Fulvio Testi	+0,3%
Città Studi-Indipendenza	+0,6%
Lodi-Corsica	+2,5%
Navigli-Famagosta	+3,0%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Le zone del **centro** registrano prezzi in crescita del 4,7%. **Il segmento del lusso resta sempre dinamico e in alcuni casi, immobili che presentano caratteristiche uniche o difficili da trovare per posizionamento e comfort forniti, portano spesso a una valutazione "ad hoc".** Spesso su questo segmento si indirizzano acquirenti che arrivano da altre nazioni europee, anche dall'Europa dell'Est. Questo comporta anche scelte immobiliari diverse: gli europei si focalizzano maggiormente sull'aspetto storico e architettonico dell'immobile e, per questo motivo, si indirizzano nelle zone del centro. Prediligono ampie metrature interne a partire dalla living room e dalla stanza padronale generosa. Gli acquirenti provenienti da altre nazioni prediligono contesti più moderni con spazi condominiali esterni, come palestra, piscina e spazi verdi, e control room che garantiscono maggiore sicurezza alle proprietà. Gli immobili presenti in questi contesti offrono ampi terrazzi e spazi interni ben suddivisi e dotati di arredamenti moderni e di facile utilizzo, grazie anche all'impiego della domotica che ne facilita la gestione anche a distanza. Non da meno la presenza di ampi box, spesso doppi, con spazi di manovra che agevolino il parcheggio di auto di grandi dimensioni. Gli acquirenti italiani, pur privilegiando i contesti storici, negli ultimi anni, grazie anche alle nuove aree sorte a Milano, si interessano sempre più a contesti moderni, in seguito a una maggiore attenzione alle caratteristiche elevate di risparmio energetico presenti in queste abitazioni. La casa di prestigio si cerca come abitazione principale, come punto d'appoggio, come investimento oppure da destinare ai figli che studiano o iniziano a lavorare a Milano. I prezzi, in aumento, oscillano intorno a 20 mila € al mq.

Mercato dinamico anche nei quartieri di **Porta Nuova, Moscova e Garibaldi**. Nel quartiere di Porta Nuova la domanda si orienta verso tagli di ampia dimensione, spesso di tipologia signorile e che, in buono stato, si vendono a prezzi medi di 9000-10000 € al mq con punte di 13-15 mila € al mq. I valori scendono verso Moscova (via Solferino, via Castelfidardo) dove si vende a 8000 € al mq le case usate ma si arriva tranquillamente a 16-17 mila € al mq per le soluzioni nuove. I valori scendono a 6000-7000 € al mq su corso Garibaldi. I valori più bassi spingono gli investitori ad acquistare in questa zona.

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Una delle macroaree che si è rivalutata maggiormente è quella di **Vercelli – Lorenteggio** che sta beneficiando dell'operatività della metropolitana. Infatti, tra i quartieri che si sono rivalutati maggiormente ci sono Lorenteggio - Frattini e Tolstoj. L'arrivo della metropolitana della linea 4 non ha impattato in modo importante sui prezzi delle case nella zona di **piazza Frattini** dove già avevano raggiunto livelli elevati. Un leggero incremento, invece, si registra nell'area di piazza Tirana dove stanno comprando coloro che si spostano dalle vicine zone più centrali. Anche i lavori di riqualificazione sugli stabili popolari e le nuove costruzioni in corso stanno contribuendo a riqualificare l'area. Il nuovo intorno a piazza Tirana costa mediamente intorno a 4000 € al mq. Si parla di 2700-3000 € al mq per soluzioni in ottimo stato degli anni'70. Le stesse quotazioni si toccano per le costruzioni usate e in buone condizioni presenti in piazza Frattini. Si conferma, in generale, una preferenza per gli immobili in buono stato. Prezzi invariati in via Soderini, via Primaticcio e via San Gimignano dove si toccano 3500-4000 € al mq con punte di 5500 € al mq per il nuovo. Crescono i valori immobiliari del quartiere Cermenate dove ci sono poche nuove costruzioni e l'usato è arrivato a 4000-5000 € al mq. Il mercato della locazione registra un aumento dei canoni per le soluzioni in ottimo stato e arredate. L'arrivo della metropolitana ha ampliato la platea dei potenziali inquilini, tra cui studenti e lavoratori fuori sede.

L'apertura della fermata della metropolitana nella zona di **Tolstoj** ha determinato un incremento della domanda da parte di persone che si spostano da altre aree della città e che apprezzano la comodità offerta dalla nuova linea. Le compravendite si dividono abbastanza equamente tra acquisti per investimento e acquisti di prima casa. L'arrivo imminente della metropolitana ha inciso parzialmente sui prezzi. Le aree più dinamiche sono le traverse, via Vespri Siciliani, via Tolstoj e via Savona. Un buon usato si vende intorno a 4000-5000 € al mq. In via Savona si possono toccare i 6000-7000 € al mq per le abitazioni nuove. Molta attenzione è posta alla classe energetica dell'immobile. Sempre vivace la domanda di immobili in affitto, studenti e lavoratori delle aziende della zona cercano casa. Per un bilocale si chiedono da 1000 a 1200 € al mese.

Tiene il mercato di Gambara e **De Angeli**. I valori elevati del quartiere **De Angeli**, dove si vende tra 7000 e 9000 € al mq, hanno dirottato le richieste verso quello di **Gambara**, dove si trovano delle soluzioni all'interno di condomini degli anni'60, in buone condizioni interne, con un valore di circa 5000 al mq, per avvicinarsi anche ad una richiesta di circa 6000 € al mq per soluzioni invece completamente ristrutturate. Rappresenta quindi un considerevole aumento considerato che, solo un paio di anni fa, il valore massimo si aggirava intorno alle 4800-5000 € al mq per soluzioni ristrutturate. Per le nuove costruzioni si richiedono 9000 – 10.000 € al mq. Vivace anche il mercato delle locazioni, di fatto nella zona di Gambara la richiesta per un bilocale oscilla tra 1000 e 1200 € al mese. Questo stimola la domanda per investimento che è sempre più orientata verso la locazione a breve termine e la pratica dei contratti a canone concordato.

Prezzi in aumento nella macroarea di **Navigli - Famagosta (+3,0%)**. Crescono i valori nel quartiere di **Cermenate**, soprattutto sulle tipologie in buono stato. Ad acquistare sono sia famiglie al primo acquisto che vivono già in zona oppure che non riescono più ad acquistare in zona Bocconi e limitrofe e si spostano oltre la circonvallazione. Poche le nuove costruzioni, l'ultima in piazza Agrippa, dove si compravende a prezzi medi di 5000-5300 € al mq. I valori immobiliari dell'usato oscillano da 2500 a 3000 € al mq. Prezzi invariati nel quartiere di **Torretta**, dove acquistano prevalentemente persone già residenti. Ci sono sia soluzioni degli anni '60 sia soluzioni degli anni 2000, costruite in edilizia cooperativa. Per un buon usato si spende intorno a 2000 € al mq.

Salgono i valori in **via Ludovico il Moro**: l'arrivo della metropolitana ha migliorato notevolmente i collegamenti con le zone centrali e, di conseguenza, le abitazioni sono diventate più appetibili. È operativo il ponte ciclo - pedonale che collega i quartieri **Lorenteggio e Ronchetto sul Naviglio**. Via Andrea Ponti, via Pestalozzi e limitrofe si confermano le aree più costose i cui prezzi possono arrivare anche a 4000-5000 € al mq per i tagli più piccoli. Su Lodovico il Moro, verso Corsico, si scende a 3200-

3300 € al mq. Qui comprano anche investitori. Prezzi più elevati si registrano nel tratto che va verso via Watt: la riqualificazione dell'ex sede della Nestlé, dove ancora non si sono insediate aziende, il completamento dell'ex area Ginori iniziano a farsi sentire. Il nuovo quota intorno a 6000-7000 € al mq. Rallenta il mercato della locazione, per un bilocale si chiedono intorno a 900 € al mese. Non si registrano più affitti brevi e si nota anche un ridimensionamento dei contratti a canone transitorio; sempre più si sta tornando al contratto a canone libero perché i proprietari desiderano maggiore certezza. Crescono i prezzi anche nel quartiere di **Santa Rita** dove si acquista soprattutto come abitazione principale e si prediligono le soluzioni in buono stato. Il ribasso dei tassi di interesse sta portando a una maggiore domanda. In via Ettore Ponti e via Tobagi si vende da 3500 a 3900 € al mq. Le nuove costruzioni sorte in "Porta Naviglio Grande" si scambiano a prezzi medi di 6000 € al mq.

Quotazioni immobiliari in diminuzione in **via Ripamonti – Val di Sole e via Ripamonti - Spadolini** nella seconda parte del 2024, in modo particolare per le soluzioni usate, al contrario c'è un sensibile aumento dei prezzi delle nuove costruzioni. Sempre più i potenziali acquirenti prediligono le soluzioni in buono stato che non necessitano di lavori di riqualificazione. In via Ripamonti il nuovo arriva intorno a 5000 € al mq. Ad acquistare anche investitori alla luce anche della vicinanza dell'università Bocconi", dello Iseo e di Symbiosis. Nella zona di Ripamonti - Val di Sole si cercano prevalentemente tagli ampi, spesso acquistati da persone che vendono nella zona di Porta Romana per acquistare abitazioni più grandi e con spazi esterni. In questa zona si concentrano anche soluzioni di più recente costruzione.

Crescono i valori immobiliari nella macroarea di **Lodi – Corsica (+2,5%)**. Tra i quartieri in aumento si segnala quello che si sviluppa **intorno a viale Corsica**. A contribuire all'aumento dei valori immobiliari c'è anche l'arrivo della linea 4 della metropolitana che serve l'area con diverse fermate. Comprano prevalentemente giovani aiutati dai genitori oppure famiglie che desiderano realizzare un acquisto migliorativo. Sempre più frequentemente arrivano dai vicini quartieri di corso XXII Marzo, Porta Romana, piazza Cinque Giornate. La zona si è sviluppata soprattutto negli anni '60 e conta soluzioni più signorili nel tratto iniziale di via Sismondi e di via dell'Ongaro, progettate dall'architetto Muzio e valutate in buono stato 5500 € al mq. Prezzi simili anche in viale Argonne dove, per un immobile in buono stato, si spendono intorno a 5500 € al mq. Mercato a rilento per le locazioni con inquilini sempre più indecisi: i canoni elevati delle locazioni spingono verso l'acquisto. In difficoltà i monoredditi. Per un bilocale si spendono intorno a 1200 € al mese.

Mercato con prezzi dell'usato stabili e nuovo in aumento in **Montenero** dove si segnala un importante dinamismo sulle soluzioni nuove e ristrutturate e si arriva anche a 9000 € al mq. Presente un mercato di pregio concentrato soprattutto in via Lazio, via Botta e piazzale Libia, si orientano su tagli superiori a 120 mq che toccano punte di 8000-9000 € al mq. Anche gli investitori sono molto interessati alla zona, alla luce del futuro progetto del "Villaggio Olimpico" e naturalmente alla vicina "Bocconi". Spesso acquistano soluzioni da ristrutturare, frazionare e rivendere oppure da affittare. Più contenuti i prezzi delle case in corso Lodi dove le tipologie da ristrutturare hanno valori medi di 4000 € al mq. La domanda di immobili in affitto è alimentata per lo più da studenti della Bocconi o lavoratori fuori sede. Per un bilocale si impiegano 1200-1300 € al mese e si stipulano soprattutto contratti transitori. Si nota un ricorso maggiore al canone concordato.

Continuano a salire i prezzi delle case nei quartieri di **Tito Livio, piazzale Cuoco – Viale Umbria**. Parliamo di un'area interessata dai lavori per il recupero dell'ex Macello anche se, al momento, procedono lentamente. La ricerca di casa si sta orientando maggiormente sull'abitazione principale grazie al ribasso dei tassi. Si preferiscono le soluzioni ristrutturate, in buono stato e che non necessitano di lavori. C'è forte attenzione alla classe energetica sia per i mutui green sia per l'evoluzione futura del mercato. I prezzi delle nuove costruzioni si aggirano intorno a 4500 € al mq, mentre una soluzione usata in buono stato costa tra 3000 e 3500 € al mq a seconda della posizione. Le soluzioni abitative più costose si trovano in via Tertulliano dove, un immobile ristrutturato quota intorno a 4000 € al mq e nel

tratto tra viale Umbria e piazzale Libia dove i valori oscillano da 5000 a 5500 € al mq. Il nuovo di ottimo livello arriva anche a superare 8000 € al mq. Più basse le quotazioni nel tratto tra piazza Salgari e viale Umbria (3500-4200 € al mq). Si scende a 3000 € al mq nella zona a ridosso dell'Ortomercato, compresa tra piazzale Cuoco, Porta Vittoria e via Molise. La domanda di locazione è elevata, alimentata da studenti e lavoratori fuori sede ma si nota un maggior interesse per gli immobili in ottimo stato e ben tenuti. Per un bilocale si spendono intorno a 1000 € al mese.

La macroarea **di Bovisa – Sempione** ha messo a segno un aumento dell'1,8%. Lieve contrazione dei valori nel quartiere **Bovisa** dopo anni di crescita. Numerosi gli investitori che hanno acquistato per affittare a studenti universitari, alla luce del vicino Politecnico. La futura nascita di due Student Housing in via Durando e via Baldinucci non li ha scoraggiati. Si nota, invece, un rallentamento degli investitori indirizzati verso lo scalo Farini, a causa dei prezzi troppo alti raggiunti dal quartiere. Le quotazioni dell'usato, immediatamente a ridosso dell'area, si aggirano intorno a 4000 € al mq, quelle del nuovo 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 al progetto Mo.le.co.la. Bene il mercato della locazione che segnala sempre una buona domanda da parte di studenti e di lavoratori presso il Politecnico. Aumenta il ricorso al contratto a canone concordato. Interesse in zona per le formule di Cohousing. Invariati i valori nel quartiere di **Maciachini**. Meno presenti gli investitori, si contano maggiormente famiglie. I prezzi oscillano tra 2000 e 3000 € al mq per le case presenti in via Imbonati per salire a 5000 € al mq per quelle nuove situate in via Livigno.

Il mercato immobiliare dei quartieri di **Niguarda, Farini, Ca' Granda** è dinamico. La ricerca dell'abitazione principale si concentra, in modo particolare, nel quartiere di Niguarda e di Ca' Granda dove si sviluppa una zona popolare con valutazioni più accessibili, intorno a 3000-4000 € al mq per le soluzioni usate. Ad acquistare sono prevalentemente famiglie ma non mancano risparmiatori che comprano per mettere a reddito e che si indirizzano su bilocali da affittare a chi lavora nel vicino ospedale di Niguarda o presso l'università Bicocca. I prezzi salgono in via Farini e si portano intorno a 6000-6500 € al mq. I valori elevati hanno fatto diminuire la componente per investimento che è comunque sempre presente e indirizzata sugli short rent, causando una riduzione dell'offerta di immobili in locazione e portando i canoni intorno a 1300 € al mese.

Sostanzialmente invariati i prezzi delle macroaree di **Stazione Centrale – Gioia – Fulvio Testi (+0,3%), di Città Studi – Indipendenza (+0,6%) e di Fiera – San Siro (0%)**. Nella prima macroarea si segnala una leggera diminuzione nel quartiere di **Nolo** e stabilità a **Trotter**. I potenziali acquirenti esprimono un budget più contenuto e questo incide sulle trattative, soprattutto se hanno ad oggetto soluzioni da ristrutturare. Hanno rallentato gli investitori che trovano prezzi elevati per realizzare un margine interessante. No.lo si conferma un quartiere che attira soprattutto giovani coppie e single, alla luce dell'offerta spostata su monolocali e bilocali. Parliamo di una piccola fetta di territorio i cui 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, diversi imprenditori stanno vendendo. I valori immobiliari di **Sarca – Bicocca e Testi - Ca' Granda** sono in aumento. La motivazione va ricercata in una domanda importante che arriva da persone alla ricerca dell'abitazione principale. Spesso si trasferiscono dal Sud Italia e acquistano per non pagare eccessivi canoni di locazione. Altre volte sono famiglie del posto che desiderano realizzare un acquisto migliorativo. Sono sorte, inoltre, diverse nuove costruzioni che hanno fatto crescere i prezzi delle abitazioni usate. Parliamo di valori che spesso superano i 7000 € al mq per il nuovo e di 4000 € al mq per una soluzione usata in buono stato. Gli investitori hanno rallentato: i prezzi troppo alti non giocano a favore di un investimento a reddito nonostante i canoni siano cresciuti in modo importante. Anche un frazionamento viene preso poco in considerazione. Un bilocale arredato si affitta intorno a 1300 € al mese. Piacciono le case posizionate lungo via Pianell e presso la fermata della metropolitana di Cà Granda.