



ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE DI MILANO

In salita del 4% le quotazioni immobiliari a Milano nel secondo semestre del 2006 con una variazione annuale complessiva del 5.7%.

1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
+3.7%	+5%	+15.2%	10.9%	+13.5%	+10.8%	+6.9%	+4.7%	+5.7%

Tra le macroaree più dinamiche della città il **Centro**, cresciuto del 7.5% nel secondo semestre del 2006. A rivalutarsi in modo particolare la zona di via Larga e via Torino dove si acquista sempre più per uso diretto mentre diminuisce la domanda per investimento. Le tipologie più ricercate oscillano da 50 a 100 mq ed il target è decisamente eterogeneo (giovani coppie, single, anziani). Si richiedono quasi sempre piani alti, possibilmente con un balcone annesso. Le abitazioni risalgono ai primi anni del 1900 e in via Larga, per un medio usato, si spendono mediamente 7000 € al mq.

In crescita anche le quotazioni di corso Garibaldi dove si richiedono in particolar modo i bilocali e dove si registra la presenza di acquirenti giovani. Tiene ancora bene la domanda per investimento. Si apprezza soprattutto la tranquillità della zona, migliorata molto anche in seguito alla nuova viabilità. Si possono raggiungere top prices di 9mila-10 mila € al mq. Buona tenuta anche per gli immobili situati nella zona di Fiori Chiari-Madonnina, dove si possono trovare sia soluzioni d'epoca che in stile "Vecchia Milano". Le quotazioni top possono toccare gli 11 mila € al mq.

Abbastanza dinamica la macroarea **Navigli-Famagosta** (+4.1% nel secondo semestre del 2006) grazie alle buone performance del quartiere **Pezzotti-Bocconi** e **Barona-S. Rita**.

La prima non conosce crisi perchè grazie alla presenza del prestigioso ateneo è sempre molto richiesta ed ambita. Le compravendite si dividono equamente tra coloro che decidono di utilizzare direttamente l'immobile e coloro che lo acquistano per investimento. Le zone più ricercate sono proprio quelle a ridosso delle facoltà e le tipologie più ambite sono il bilocale ed il monolocale, sebbene negli ultimi tempi siano aumentate le richieste di trilocali, soprattutto da parte di chi decide di acquistare ed affittare gli immobili a studenti.

Gli investitori arrivano soprattutto dal Piemonte e dalle altre province della Lombardia e destinano a questo tipo di acquisto una somma compresa tra 200 mila e 250 mila €. Non mancano poi numerosi genitori che acquistano le abitazioni per i propri figli che studiano. L'offerta immobiliare della zona riguarda soprattutto tipologie costruite tra gli anni '50 e gli anni '70, ma sono in corso anche nuove costruzioni tra via Teuliè e via Meschini compravendute a 6000-7000 € al mq.

Positivo l'andamento delle quotazioni a **Barona-S. Rita** dove si ricercano soprattutto piccoli tagli. Numerose le nuove costruzioni in zona, in particolare in via Ettore Ponti, via Tobagi e via Biella. Sono stati costruiti appartamenti e loft. In crescita la componente di acquisto straniera. La zona registra prevalentemente la presenza di immobili degli anni '70 e attualmente per un buon usato si spendono mediamente 2800 € al mq. Effetti positivi per il quartiere potranno arrivare con l'intervento di riqualificazione di Piazza Ohm dove saranno create delle aree verdi.

Non si registrano tensioni sul mercato dei box dal momento che negli ultimi anni ne sono stati costruiti diversi annessi alle nuove costruzioni, in alcuni casi in esubero rispetto alla domanda esistente. Tiene il mercato delle locazioni grazie alla presenza di trasfertisti che lavorano presso la sede della Nestlé e di studenti fuori sede che frequentano il vicino Iulm.

Importanti progetti di riqualificazione potrebbero in futuro cambiare l'aspetto urbano della zona Sud di Milano. Sono infatti in corso i lavori per il recupero di un'area di 150 mila mq, che si sviluppa tra via Segantini, viale Liguria e piazza Belfanti. Procedono anche quelli relativi all'ex Pozzi Ginori, dove all'interno della struttura industriale si ricaveranno loft e laboratori.

Un altro progetto ha l'obiettivo di ridisegnare e riqualificare un'ex area industriale del territorio adiacente al Naviglio Pavese per trasformarla in un nuovo e confortevole quartiere residenziale.

Il piano urbanistico, in particolare, si propone di recuperare l'ex area industriale delle "Cartiere Binda". Il piano prevede sia la realizzazione di nuove costruzioni che il recupero degli edifici storici già esistenti. Sorgerà vicino all'ex area Leri (via Chiesa Rossa), ovvero 20 mila mq lungo il Naviglio Pavese, di cui 13 mila mq formeranno la prima parte del Parco di Chiesa Rossa, che nella sua intera estensione raggiungerà 300 mila mq, completati entro il 2008. Oltre al Parco saranno realizzate delle nuove residenze.

L'area di **Città Studi-Indipendenza** ha registrato un incremento delle quotazioni del 4.5% trascinato dall'ottima performance del quartiere Piave, dove si cercano soprattutto bilocali e trilocali per uso abitazione e monolocali per investimento. La zona è decisamente di pregio soprattutto se ci riferiamo al mercato immobiliare di viale Piave, via Bellotti e via Kramer, dove si concentrano immobili d'epoca di prestigio e ristrutturati, valutati a 5000 € al mq. I prezzi più alti per le soluzioni ristrutturate si raggiungono in via Veneto dove si toccano i 6000 € al mq. Parliamo di appartamenti con box, situati ai piani alti, con terrazzo. Prezzi più bassi si registrano nella zona di via Melzo, via Frisi dove si concentrano prevalentemente stabili di ringhiera della fine del 1800 ed inizi del 1900. tra i venditori anche stranieri che avevano acquistato in passato e che si trasferiscono nell'hinterland. Una soluzione da ristrutturare in zona costa 4000 € al mq.

In crescita del 3.2% nel secondo semestre del 2006, le quotazioni nella macroarea **Vercelli-Lorenteggio**. Particolarmente positivo anche il mercato della zona che si sviluppa intorno a via Washington. La tipologia più ricercata è il bilocale e il target degli acquirenti è abbastanza eterogeneo (coppie, single, anziani). Non ci sono nuove costruzioni ma sono in corso degli interventi di recupero su stabili d'epoca e sul nuovo le quotazioni possono arrivare anche a 10 mila € al mq (intorno a corso Vercelli). La zona è molto eterogenea e comprende soluzioni costruite dagli anni '20 fino agli anni '70. Ricerche le abitazioni inserite in contesti condominiali signorili situate in via Frua e in zona De Angeli. Si registra una discreta richiesta di bilocali da destinare all'investimento (la locazione media è di 800-1000 € al mese) . Da segnalare la costruzione di box in via Procopio, via Stromboli, via Foppa.

Particolarmente positivo l'andamento del mercato della zona di **Sarpi-Canonica**, che ha contribuito al rialzo delle quotazioni della macroarea Bovisa-Sempione (+3.1%).

L'area più dinamica è quella adiacente all'Arena, all'Arco della Pace e a corso Sempione, caratterizzata da tipologie signorili dei primi anni del 1900. Le quotazioni per questi immobili oscillano da 6000 a 6500 € al mq se in ottime condizioni. Gli acquirenti tendenzialmente ricercano le soluzioni da ristrutturare per poterle personalizzare. Apprezzate in particolare quelle panoramiche. Le coppie giovani si orientano verso la zona di Paolo Sarpi dove le quotazioni sono più basse. Si possono trovare stabili di ringhiera compravenduti, in buone condizioni, da 3500 a 4500 € al mq. E' allo studio un progetto che potrebbe trasformare via Paolo Sarpi in un'isola pedonale.

L'ottima performance del quartiere **Forlanini** ha determinato un incremento delle quotazioni nella macroarea Lodi-Corsica che è cresciuta del 2.9%. Questo perché ci sono aspettative di miglioramento del mercato in seguito all'imminente trasferimento della sede della Rai e alla vicinanza del progetto di Santa Giulia che oramai a buon punto, sta contribuendo alla riqualificazione della zona (il progetto include un Centro Congressi da 8 mila posti, un parco, un cinema multisala, una residenza per studenti; i lavori dovrebbero concludersi nel 2010). Importante il miglioramento della viabilità, in particolare quella che interessa via Mecenate con la creazione di una nuova uscita a Santa Giulia. Tra gli acquirenti una discreta presenza di immigrati che prediligono soprattutto il bilocale. La zona, sorta alla fine degli anni '60, al momento vede anche la nascita di nuovi condomini le cui quotazioni oscillano intorno a 3650 € al mq. Buona l'offerta di box in zona, spesso annessi alle nuove costruzioni, ma sono in corso anche i lavori per la costruzione di centinaia di unità tra via Bellosio e via Dalmazia.

Continuano *i lavori sul territorio della città*.

Prosegue l'intervento nell'area di **Garibaldi-Repubblica**, il più esteso sulla città. Si prevedono oltre 65 mila mq di superfici residenziali a cui si aggiungeranno uffici ed attività commerciali. Saranno create un'area verde di 85 mila mq e spazi culturali per 15 mila mq.

Da non dimenticare l'area di **Porta Vittoria**, dove sorgerà la Beic (Biblioteca Europea di informazione e cultura) oltre ad una serie di strutture ricettive, un cinema, nonché edifici da destinare al residenziale, al direzionale e al commerciale.

Nel settore dei trasporti, entro il 2007 si prevede di effettuare il **prolungamento della linea 2 fino ad Assago** e della linea 3 a Dergano, Affori, Affori Nord e Comasina, mentre è pronto il progetto per portare la linea 1 da Sesto S. Giovanni a Monza.

E' stato incrementato il **verde pubblico** che attualmente è di 18 milioni di mq ed in futuro si prevede l'ampliamento e l'arredo del Parco delle Cave, del Parco Nord, del Parco Forlanini e del Parco Lambro. Al Portello, nell'ex area dell'Alfa Romeo, sorgeranno aree verdi, residenze e piazze.

Non lontano la Fiera Campionaria, dove nasceranno tre grattacieli, che ne modificheranno sensibilmente lo sky line, spazi pubblici, residenze per 5 mila persone, uffici, un grande parco verde, il museo del Design e il nuovo Vigorelli.

Domanda	Monolocali	2 locali	3 locali	4 locali	5 locali
Gennaio '07	11.3%	45.7%	30.5%	9.8%	2.7%
Luglio '06	10.6%	48.2%	30.1%	8.8%	2.3%

L'analisi della domanda sul capoluogo lombardo evidenzia una diminuzione della richiesta di bilocali ed un incremento sulle altre tipologie, in particolare sui quattro locali (+1%). A seguire trilocali e quattro locali (+0.4%).

Offerta	Monolocali	2 locali	3 locali	4 locali	5 locali
Gennaio '07	10.1%	39.8%	32.9%	12.9%	4.3%
Luglio '06	11.1%	39.6%	33.3%	11.6%	4.4%

L'analisi dell'offerta evidenzia un lieve aumento di bilocali (+0.2%) e quattro locali (+1.3%). In diminuzione la presenza sul mercato delle altre tipologie immobiliari.

Fonte: Ufficio Studi Tecnocasa