CORRIERE DELLA SERA
Design
TENDENZE, PROTAGONISTI, PIACERI

ITALIA
F.I.M.A.A.

Data 16-11-2017
Pagina 1+2/3
Foglio 1 / 4

Il mercato
Borsa immobiliare
La ripresa c'è: +8,3%
Una mappa dei prezzi
quartiere per quartiere
pag. 2

Il borsino delle quotazioni

Acquistare casa, la mappa dei prezzi

Torna l'ottimismo sul mercato immobiliare milanese. La ripresa delle compravendite già partita nel 2014 è proseguita con numeri significativi anche nella prima metà di quest'anno. Stando alle statistiche ufficiali dell'Agenzia delle Entrate infatti, da gennaio a giugno in città sono stati scambiati 11.842 appartamenti, con un incremento dell'8,3% rispetto allo stesso periodo del 2016 e del 7,8% sul secondo semestre dello scorso anno. All'aumento dei rogiti sta facendo riscontro anche una leggerissima ripresa dei prezzi. Almeno così dicono i dati della Borsa immobiliare nell'ultimo listino dei prezzi, promosso da Tema, azienda speciale della Camera di commercio, e redatto da Fimaa Milano, Monza e Brianza, l'associazione che raggruppa gli agenti immobiliari della provincia aderenti a Confcommercio. Stando ai dati, nei primi sei mesi dell'anno infatti i valori delle case nuove sono aumentati dello 0,3%, gli appartamenti recenti e ristrutturati dello 0,2% mentre gli alloggi vecchi e da ristrutturare dello 0,1%. Va però detto che due altre rilevazioni effettuate negli ultimi mesi, quella di Tecnocasa (la esaminiamo nel dettaglio sotto) e quella di Nomisma presentano un analogo scenario.

Secondo Vincenzo Albanese, presidente della Fimaa provinciale: «Il clima di fiducia delle agenzie è positivo, l'offerta viene assorbita con più facilità e le trattative hanno margini più ristretti. La domanda si indirizza su tipologie medio piccole, visto che nel 43% dei casi il cliente cerca case tra i 50 e gli 85 metri quadrati, il 22% punta a case tra gli 85 e i 115 metri mentre il 18% si accontenterebbe di meno di 50 metri. Per i prossimi mesi riteniamo che gli scambi permarranno ai livelli attuali mentre i prezzi registreranno un lieve aumento».

Una visione ottimistica, ma resta il fatto che per i proprietari la strada per recuperare quanto perso negli ultimi cinque anni è però ancora lunga, soprattutto in alcune aree della città. Lo dimostra un'analisi compiuta dal *Corriere della Sera* sui valori storici dei prezzi identificati dal listino di Tema e Fimaa Milano: dal confronto emerge infatti che se si considerano i valori di scambio delle abitazioni recenti in buono stato — la tipologia che abitualmente si assume come benchmark del mercato della casa — nel periodo dal 2012 al 2017 solo in quattro delle 70 zone in cui il borsino suddivide la città i prezzi sono rimasti invariati, mentre nelle altre 66 si sono registrate diminuzioni. Il calo medio delle quotazioni nel quinquennio è stato del 6,5%. Le zone in cui il mercato si è difeso meglio, come vediamo nel tabellone di queste pagine, sono Bovisa-Dergano, Greco, Fulvio Testi Ca' Granda e Solferino-Garibaldi. Per le prime due aree il risultato si può spiegare anche con la maggiore richiesta di case da investimento per soddisfare la domanda degli studenti dei poli universitari di Bovisa e di Bicocca. Viale Fulvio Testi ha indubbiamente usufruito dell'arrivo della linea 5 della metropolitana, mentre la zona Garibaldi gode dell'effetto di trascinamento di Porta Nuova. Non a caso anche l'area attorno a Piazza Repubblica ha limitato i danni, chiudendo a -0,7% e negli ultimi due anni ha avviato una netta ripresa.

Tutte in periferia le perdite maggiori con l'area tra lo stadio di San Siro e l'ospedale San Carlo che ha messo a segno addirittura -22,6%. Il discorso non cambia molto se si considerano solo le quotazioni «top», quelle per le case nuove o ristrutturate a nuovo, immobili che soprattutto nel centro città sono però riservati a una fascia piuttosto ristretta di acquirenti. Sono infatti solo sei le zone in cui si registra una variazione positiva nei prezzi e solo in un caso, quello dell'area tra piazza Missori e via Santa Sofia, la rivalutazione (+8%) è tale da coprire l'inflazione di periodo.

Se però il confronto è proiettato nel decennio i dati sono molto migliori, risultano infatti

Codice abbonamento: 094043

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

F.I.M.A.A.

positive, e in alcuni casi in misura eclatante, 55 zone su 70. In media la rivalutazione è stata del 16,6%, dato lievemente superiore all'inflazione di periodo, pari al 14,3% La graduatoria è guidata da Solferino-Garibaldi, con +72%, seguita da Città Studi (Pacini-Ponzio nella cartografia del Borsino) con +67,6%. Delle quindici zone negative sono una è semicentrale, Vittoria-Cinque Giornate, le altre sono tutte periferiche, con Ponte Lambro (Salomone-Bonfadini) che registra addirittura -46,8%. Se si considerano solo le case signorili nuove il miglior risultato è quello che si registra in viale Piceno-corso Indipendenza, con un aumento del 71,4%.

Ma, tornando all'oggi, come si evolve il mercato nelle varie zone della città? Per rispondere alla domanda ci avvaliamo di una recente analisi dell'Ufficio Studi di Tecnocasa, che esamina l'andamento dei prezzi e la dinamica della domanda nel primo semestre del 2017. Spiega la responsabile, Fabiana Megliola: «Milano sta fuoriuscendo dalla crisi immobiliare più velocemente del resto del Paese grazie soprattutto ai progetti che ne stanno cambiando il volto e all'aumento della domanda da investimento». Del nuovo che avanza sta beneficiando soprattutto l'area che va da piazza della Repubblica a Porta Volta: Porta Nuova (come dicevamo sopra) sta portando benefici sia a location classiche per la borghesia milanese, come via Solferino e corso Garibaldi o dei giovani professionisti (come l'Isola) mentre l'arrivo delle aziende dell'high tech sta portando nuova clientela benestante anche a viale Pasubio e fino a via Paolo Sarpi. Ma sta crescendo la domanda anche per un'arteria stradale con meno fascino, come via Melchiorre Gioia e le strade nei pressi della stazione Centrale (come via Galvani o via Fabio Filzi); l'area è interessata da due grandi progetti di ristrutturazione: il recupero della Torre Galfa e quello del Palazzo Inps, destinato a diventare una sorta di continuum con le grandi torri di piazza Gae Aulenti.

Nei prezzi della Stazione sta aumentando la domanda di case per contratti brevi con finalità turistica. A poca distanza dalla Stazione, in zona Loreto, una segnalazione: la ripresa della domanda per via Padova. La cattiva fama di questa strada, non del tutto giustificata perché il disagio sociale a macchia di leopardo interessa un po' tutta la periferia milanese, ha fatto scendere i prezzi sotto i due mila euro al metro quadrato per l'usato e ora sta attirando nuclei familiari di nuova costituzione che a conti fatti si rendono conto che possono comprare a poco prezzo in un'area molto comoda per spostarsi rapidamente in tutta la città.

Crescono (e anche in questo caso c'è una piena identità di vedute con le analisi della Borsa immobiliare) tutte le aree universitarie, in particolare a Città Studi, dove la realizzazione del nuovo campus progettato da Renzo Piano dovrebbe aumentare la presenza di studenti fuori sede iscritti al Politecnico.

Sempre gettonatissima la Bocconi ma con un fatto nuovo: ad attirare gli investitori non sono sole le strade più vicine, dal parco Ravizza a Porta Lodovica a Corso san Gottardo ma non molto lontano le aree più periferiche ed economiche del Vigentino, come il quartiere Val di Sole, dove si compra in prevalenza per uso diretto ma anche per investimento, perché in una prospettiva il nuovo *business district* di Symbiosis, dove avrà tra gli altri la sede Fastweb, porterà a nuova domanda di locazione.

Stabile la domanda in zona Vercelli, mentre i lavori per la realizzazione della linea del metrò stanno portando disagi da via Lorenteggio a via Solari, certo oggi è più difficile affittare una casa ma comprare potrebbe rivelarsi un ottimo affare perché negli anni successivi all'avvio della metropolitana i prezzi delle case servite dalle stazioni aumentano. Il funzionamento a pieno regime delle due torri a uffici e del centro commerciale che sarà inaugurato fine mese in Piazza Tre Torri porterà ogni giorno circa 7000 persone a lavorare e anche qui è atteso un aumento della domanda in locazione; non a caso il complesso confinante di Parco Vittoria, al Portello, offre in affitto una parte degli appartamenti non ancora venduti.

Infine una notazione per il futuro prossimo venturo: la sfida urbanistica principale per Milano sono le aree ex ferroviarie. Dei sette scali dismessi, tre hanno un alto interesse immobiliare: Farini (l'area di maggiore superficie), Porta Genova e Porta Romana: se i progetti di riconversione risulteranno convincenti è facile scommettere su una rivalutazione in grado di coinvolgere anche i quartieri vicini.

Gino Pagliuca

© RIPRODUZIONE RISERVATA

-6,5%

La perdita di valore media delle case nel quinquennio 2012-2017. Se invece si prende in considerazione l'orizzonte temporale di dieci anni, si nota un aumento medio di valore del 16,6%

I campus universitari
Bovisa e Politecnico hanno rilanciato i rispettivi quartieri. «Effetto Bocconi» anche sulle zone periferiche come il Vigentino

Compravendite in ripresa: più 8,3% Ma dal 2012 rivalutate solo 4 zone: Dergano, Garibaldi, Fulvio Testi e Greco La chiave? Grattacieli, atenei e metrò

La ricerca di appartamenti
Quasi due trattative concluse su tre hanno riguardato appartamenti al di sotto degli 85 metri quadrati. Il sette per cento sopra ai 115 mq

Codice abbonamento: 094043

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

F.I.M.A.A.

LEGENDA

Valori per metro quadrato

- Zona
- Prezzo top
- Prezzo case buono stato
- Variazione a 5 anni
- Variazione a 10 anni

CENTRO STORICO

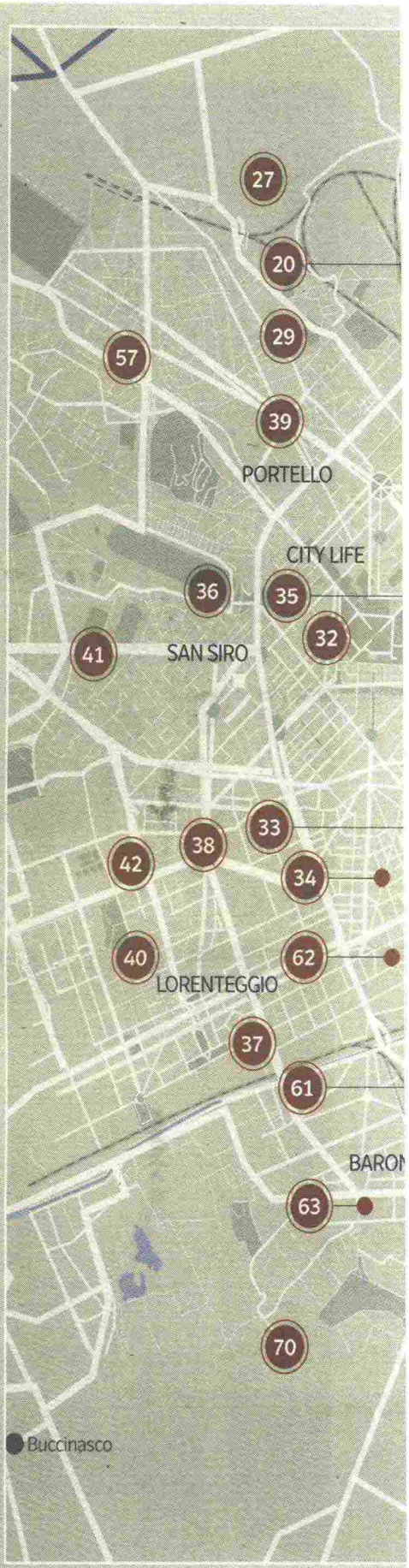
1 Spiga - Monte Napoleone	16.000	8.600-15.400	-3,60%	47,20%
2 V. Emanuele - S. Babila	15.100	8.100-10.000	-1,60%	27,60%
3 Diaz - Duomo - Scala	14.100	7.200-9.900	-7,60%	27,60%
4 Cairoli - Cordusio	12.000	5.900-8.200	-4,70%	12,80%
5 Brera	11.500	7.000-8.800	-11,20%	26,40%
6 Nirone - S. Ambrogio	9.900	6.500-8.500	-3,80%	16,30%
7 Augusto	9.100	5.600-7.600	-4,30%	18,90%
8 Missori - S. Sofia	9.000	5.500-7.500	-7,80%	21,50%
9 Vetra - S. Vito	8.500	5.200-7.600	-5,90%	14,30%

SETTORE NORD

10 Repubblica - P.ta Nuova	9.900	5.500-7.900	-0,70%	36,00%
11 Solferino - c.so Garibaldi	9.000	6.200-7.300	0,00%	72,00%
12 Pisani - Gioia - Baiamonti	6.000	3.800-4.600	-4,50%	31,30%
13 Buenos Aires - Vitruvio	5.500	2.900-4.400	-2,70%	21,70%
14 Sarpi - Procaccini	5.400	3.200-4.100	-1,40%	29,20%
15 Lagosta - Staz. Garibaldi	5.300	3.600-4.500	-1,20%	35,00%
16 Carbonari - Maggiolina	4.900	3.700-4.300	-9,10%	31,10%
17 Gen. Govone - Cenisio	4.700	3.250-4.200	-9,10%	56,80%
18 Brianza - Pasteur	3.800	1.800-2.800	-11,50%	-15,60%
19 Istria - Maciachini	3.600	2.500-3.100	-3,40%	16,70%
20 Bovisa - Dergano	3.500	2.000-2.800	0,00%	12,90%
21 Fulvio Testi - Bicocca	3.500	2.100-2.700	-5,90%	0,00%
22 Greco	3.500	2.000-2.600	0,00%	4,50%
23 Turro - Precotto	3.500	2.400-3.200	-9,70%	17,90%
24 Fulvio Testi - Cà Granda	3.400	2.300-2.900	0,00%	18,20%
25 Niguarda	3.400	2.100-2.700	-7,70%	11,60%
26 Pel. Rossi - Affori - Bruz.	3.200	2.000-2.700	-2,10%	6,80%
27 Quarto Oggiaro	3.200	1.600-2.450	-3,60%	-11,00%
28 Padova - Palmanova	3.100	1.600-2.500	-14,60%	-9,90%
29 Musocco - Villapizzone	3.000	1.700-2.300	-9,10%	-9,10%

SETTORE OVEST

30 Parco Castello	12.500	6.100-7.800	-3,50%	54,40%
31 Leopardi - Bocc. - Pagano	8.500	5.300-8.100	-6,90%	39,60%
32 Fiera - Monterosa	7.400	4.200-5.500	-10,20%	32,90%
33 S. Vittore	7.300	5.000-7.000	-7,70%	48,10%
34 Washington - Po - Vesuvio	6.300	3.400-4.800	-5,70%	15,50%
35 Fiera - Sempione	6.200	3.400-4.200	-7,30%	8,60%
36 Caprilli - S. Siro	5.100	2.800-3.600	-7,20%	1,60%
37 Bande Nere - Giambellino	4.500	2.300-3.100	-1,80%	-8,50%
38 Selinunte - Rembrandt	3.800	2.000-2.800	-12,70%	-15,80%
39 Accursio	3.300	2.200-2.600	-9,40%	-7,70%
40 Inganni - S. Cristoforo	3.000	1.600-2.200	-19,10%	-26,90%
41 Axum - Ospedale S. Carlo	2.900	1.500-1.750	-22,60%	-30,90%
42 Baggio - Quinto Romano	2.700	1.700-2.000	-17,80%	-21,30%
43 Gallaretese - Trenno	2.700	1.700-2.200	-20,40%	-26,40%



Elaborazione «Corriere della Sera» su dati Fimaa Milano, Monza e Brianza (variazioni calcolate sui prezzi delle case in buono stato)

Codice abbonamento: 094043

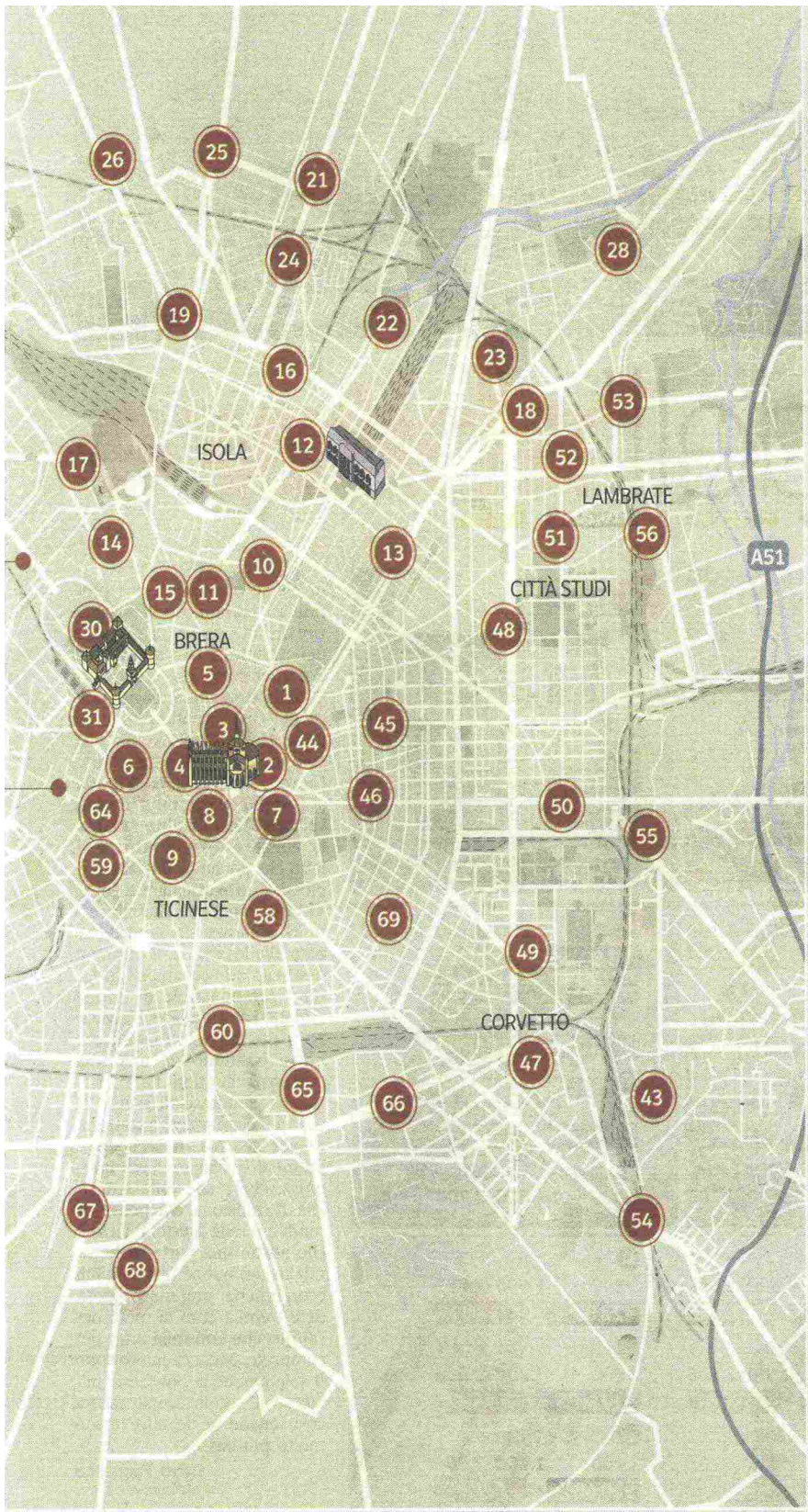
Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

F.I.M.A.A.

CORRIERE DELLA SERA
Design
TENDENZE, PROTAGONISTI, PIACERI

ITALIA F.I.M.A.A.

Data 16-11-2017
Pagina 1+2/3
Foglio 4 / 4



SETTORE EST

44 Venezia - Monforte	10.300	6.200-8.700	-6,90%	26,30%
45 Piceno - Indipendenza	7.200	4.000-5.300	-11,40%	45,30%
46 Tribunale - 5 Giornate	7.200	4.300-5.500	-7,50%	-2,00%
47 Libia - Cirene	6.800	3.600-5.300	-15,20%	20,30%
48 Abruzzi - Romagna	4.700	3.200-3.400	-9,60%	1,50%
49 Martini - Cuoco	4.500	2.800-3.400	-13,90%	3,30%
50 Argonne - Corsica	4.100	2.700-3.200	-18,10%	7,30%
51 Pacini - Ponzio	4.000	2.800-3.400	-17,30%	67,60%
52 Teodosio - Vallazze	3.700	2.500-3.000	-15,40%	3,80%
53 Udine	3.400	2.300-2.700	-20,60%	2,00%
54 Santa Giulia - Rogoredo	3.300	2.100-2.700	-2,00%	33,30%
55 Forlanini - Mecenate	3.100	1.900-2.400	-15,70%	10,30%
56 Lambrate	3.100	2.200-2.500	-19,00%	2,20%
57 Salomone - Bonfadini	2.800	1.800-2.300	-16,30%	-46,80%

SETTORE SUD

58 Mercalli - Quadronno	7.200	3.800-5.400	-6,10%	1,10%
59 C. Naviglio - P.ta Genova	6.400	3.600-5.300	-9,20%	31,90%
60 Bligny - Toscana	5.500	3.000-4.300	-3,90%	27,00%
61 Navigli - Cassala	5.300	3.300-4.600	-6,00%	21,50%
62 Solari - Napoli	5.300	3.100-4.500	-6,20%	16,00%
63 Barona - Famagosta	3.600	2.400-3.000	-10,00%	12,50%
64 S. Ambrogio - Torretta	3.500	2.400-2.800	-18,80%	13,00%
65 Ripamonti - Vigentino	3.500	2.500-3.000	-12,00%	22,20%
66 Cermenate - Ortles	3.250	1.800-2.400	-9,70%	-7,70%
67 Agrippa - Abbiategrasso	3.200	2.200-2.800	-12,30%	9,90%
68 Gratosoglio - Missaglia	3.200	1.700-2.200	-17,00%	-7,10%
69 Corvetto	3.100	2.100-2.600	-13,80%	5,60%
70 Ronchetto	3.000	1.900-2.500	-12,00	1,10

centimetri

Codice abbonamento: 094043

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

F.I.M.A.A.