



Casa a Milano, ecco le zone che si valorizzano negli ultimi anni

In cinque anni, bene i quartieri in trasformazione, verdi e pedonali, nell'ultimo anno quelli universitari, degli stranieri, del design e negli ultimi 6 mesi si punta sulle zone servite dalle linee metro 4 e 5

Casa a Milano in cinque anni, si valorizzano le zone in trasformazione, verdi e pedonali. Nell'ultimo anno bene le aree universitarie, degli stranieri, del design e negli ultimi 6 mesi si punta sulle zone servite dalle linee della metro 4 e 5. Emerge da un'elaborazione sui dati della 52° "Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano" sul secondo semestre 2017, realizzata dalla Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi in collaborazione con gli agenti rilevatori FIMAA Milano Monza & Brianza (Confcommercio Milano).

Mentre ripartono i prezzi delle case a Milano nel 2017 ma non in tutte le zone allo stesso modo. Se in media il valore degli immobili residenziali nuovi di classe energetica A-B (4.868 euro al mq) cresce dell'1,3% in un anno i prezzi aumentano in modo più consistente negli ultimi sei mesi del 2017 registrando +1%.

In cinque anni bene le zone in trasformazione e con aree pedonali. In cinque anni tengono rispetto alla media la città dei nuovi quartieri in trasformazione, spesso con aree verdi e pedonali, grazie ai nuovi interventi, come Sarpi - Procaccini (+3,2%), Pisani, Gioia e Baiamonti (+2,4%), Porta Nuova, Isola e Garibaldi che riescono a mantenere i prezzi nonostante il calo dei prezzi a Milano del 5% nello stesso periodo. Bene anche tra le aree universitarie quella della Bocconi (+4,4%).

Nell'ultimo anno bene le zone verdi, quelle universitarie, degli stranieri, del design. Crescono più della media cittadina la Milano degli spazi verdi (+1,7% in un anno e +1,1% in sei mesi), con le crescite superiori nelle zone di Bligny-Toscana (+7,4% e +4,4%), Baggio-Quinto Romano (+6,3% e +2%), Quartiere Gallaratese-Trenno (+6,1% e +2%) e Cermenate-Ortles (+5,3% e +2,6%) e le zone dove è più forte la presenza di studenti (+1,5% in un anno e +0,9% negli ultimi sei mesi dell'anno) e stranieri (+1,2% e +1%).

In sei mesi bene le zone delle nuove linee metropolitane e del design. Crescono nella seconda metà dell'ultimo anno anche le zone delle nuove metropolitane (+1%) interessate da trasformazioni infrastrutturali e del territorio e la Milano del design (+1% con punte del +4,4% nella di zona di Solari-Napoli e +2,2% in quella di Navigli-Cassala).

Marco Dettori, membro di giunta della Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi e presidente Assimpredil-Ance Milano, Lodi, Monza e Brianza, ha dichiarato: *"Il mercato immobiliare milanese che ormai continua a dare segnali positivi è un importante indicatore del benessere dell'economia della città. La maggiore attrattività da un punto di vista imprenditoriale, lavorativo e turistico si sta progressivamente affermando in un mercato immobiliare più maturo e in evoluzione"*.

Per **Beatrice Zanolini**, consigliere della Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi: *"Nel periodo più recente, la richiesta e il valore delle abitazioni sono cresciuti nelle zone a maggiore vivibilità grazie al verde, ai servizi ed in prossimità di metrò e mezzi di superficie. Sempre molto appetibili le zone universitarie. In particolare negli ultimi sei mesi è cresciuta la domanda nelle aree dove si stanno realizzando le nuove linee della metropolitana: in una città veloce e dinamica, la casa si cerca ben servita e collegata"*.

*“Nel cuore della città, – spiega **Vincenzo Albanese**, Presidente FIMAA Milano Monza & Brianza (Confcommercio Milano) – negli ultimi anni si è registrato uno straordinario dinamismo in termini di interventi residenziali. Rispetto al passato, si assiste a un nuovo trend che porta all’evoluzione dell’assetto urbano. Le operazioni entro la Circonvallazione si sono, infatti, da sempre contraddistinte per la limitata dimensione (l’87% nel 2017 ha meno di 50 unità) e per una distribuzione “sparsa” ossia senza una logica predefinita. I grandi interventi di Citylife e Porta Nuova, viceversa, hanno introdotto nella consolidata struttura monocentrica cittadina nuove polarità, di fatto accelerando i processi di riqualificazione delle aree limitrofe. Si assiste pertanto a una diffusa “gemmazione” di nuovi interventi di elevata qualità che contribuiscono a ridisegnare ambiti urbani incompiuti. La capacità di rinnovarsi e ripensarsi della metropoli evidenzia lo straordinario potenziale di Milano: in quest’ottica, le sfide del futuro proposte dalla riqualificazione degli scali ferroviari e dalla nuova identità della città metropolitana, per quanto impegnative, appaiono certamente perseguibili”.*

Appartamenti nuovi-classe energetica A-B

Zona di rilevazione	II semestre 2017 (€/mq)	var in sei mesi	var in 1 anno	var in 5 anni
LA CITTA' UNIVERSITARIA				
Nirone - S.Ambrogio	8600	0,6%	1,2%	-6,5%
Augusto	7850	0,0%	0,6%	-4,3%
Bligny - Toscana	4700	4,4%	7,4%	4,4%
Fulvio Testi - Bicocca	3150	0,0%	0,0%	-6,0%
Pacini - Ponzio	3750	0,0%	0,0%	-10,7%
Barona - Famagosta	3100	1,6%	0,8%	-11,4%
Bovisa - Dergano	3100	0,0%	0,0%	-4,6%
MEDIA CITTA' UNIVERSITARIA	4893	0,9%	1,5%	-5,4%
LA CITTA' DELLA MODA				
Conca del Naviglio - Porta genova	5500	1,9%	1,4%	-1,8%
Diaz - Duomo - Scala	11650	-0,4%	-0,4%	-10,4%
Vittorio Emanuele - S.Babila	12350	0,4%	0,4%	-7,1%
Spiga - Montenapoleone				
Venezia - Monforte	9000	1,1%	2,9%	-5,3%
MEDIA CITTA' DELLA MODA	9625	0,5%	-4,9%	-7,0%
LA CITTA' DELLO SVAGO				
Vetra - S.Vito				
Solferino - Corso Garibaldi	7750	0,0%	0,0%	0,0%
Conca del Naviglio - Porta genova	5500	1,9%	1,4%	-1,8%
Brera	9900	0,0%	1,0%	-8,3%
Navigli - Cassala	4700	2,2%	3,3%	-6,9%
Mercalli - Quadronno	6250	1,6%	1,6%	-4,6%
Pisani - Gioia - Baiamonti	5375	0,5%	0,5%	2,4%
Parco Castello	10500	0,5%	0,5%	-2,3%
Forlanini - Mecenate	2950	0,0%	0,0%	-4,8%
MEDIA CITTA' DELLO SVAGO	6616	0,7%	1,0%	-3,5%
LA CITTA' DEL VERDE				

Parco Castello	10500	0,5%	0,5%	-2,3%
Venezia - Monforte	9000	1,1%	2,9%	-5,3%
Forlanini - Mecenate	2950	0,0%	0,0%	-4,8%
Mercalli - Quadronno	6250	1,6%	1,6%	-4,6%
Tribunale - 5 Giornate	6400	0,0%	0,0%	-3,8%
Libia - Cirene	6100	0,0%	0,0%	-3,9%
Bligny - Toscana	4700	4,4%	7,4%	4,4%
Ceremate - Ortles	3000	2,6%	5,3%	-3,2%
Udine	3100	0,0%	0,0%	-12,7%
Martini - Cuoco	4100	2,5%	2,5%	-5,7%
Navigli - Cassala	4700	2,2%	3,3%	-6,9%
Caprilli - S.Siro	4750	2,2%	2,2%	-5,9%
Accursio	3000	3,4%	3,4%	-10,4%
Musocco - Villapizzone	2675	0,9%	0,9%	0,9%
Niguarda	3050	0,0%	0,0%	1,7%
Pellegrino Rossi - Affori - Bruzzano	2900	0,0%	0,0%	-9,4%
Quarto Oggiaro	2900	0,0%	0,0%	-1,7%
Padova - Palmanova	2750	0,0%	0,0%	-9,8%
Brianza - Pasteur	3400	0,0%	0,0%	0,0%
Ronchetto	2650	0,0%	0,0%	-11,7%
Q.re S.Ambrogio - Torretta	3000	0,0%	0,0%	-11,8%
Baggio - Quinto Romano	2550	2,0%	6,3%	-12,1%
Quartiere Gallaretese - Trenno	2600	2,0%	6,1%	-21,2%
MEDIA CITTA' DEL VERDE	4218	1,1%	1,7%	-5,5%
LA CITTA' DEL DESIGN				
Nirone - S.Ambrogio	8600	0,6%	1,2%	-6,5%
Vetra - S.Vito				
Navigli - Cassala	4700	2,2%	3,3%	-6,9%
Solari - Napoli	4750	4,4%	4,4%	-5,9%
Lambrate	2800	0,0%	0,0%	-16,4%
Solferino - Corso Garibaldi	7750	0,0%	0,0%	0,0%
Pisani - Gioia - Baiamonti	5375	0,5%	0,5%	2,4%
Venezia - Monforte	9000	1,1%	2,9%	-5,3%
Parco Castello	10500	0,5%	0,5%	-2,3%
Buenos Aires - Vitruvio	4950	2,1%	2,1%	-3,9%
Augusto	7850	0,0%	0,6%	-4,3%
MEDIA CITTA' DEL DESIGN	6628	1,0%	0,1%	-4,3%
LA CITTA' PEDONALE				
Accursio	3000	3,4%	3,4%	-10,4%
Brera	9900	0,0%	1,0%	-8,3%
Navigli - Cassala	4700	2,2%	3,3%	-6,9%
Diaz - Duomo - Scala	11650	-0,4%	-0,4%	-10,4%
Sarpi - Procaccini	4850	0,0%	1,0%	3,2%

Vittorio Emanuele - S.Babila	12350	0,4%	0,4%	-7,1%
Nirone - S.Ambrogio	8600	0,6%	1,2%	-6,5%
Pisani - Gioia - Baiamonti	5375	0,5%	0,5%	2,4%
Parco Castello	10500	0,5%	0,5%	-2,3%
Leopardi - Boccaccio - Pagano	7700	3,4%	4,1%	3,4%
Augusto	7850	0,0%	0,6%	-4,3%
Quarto Oggiaro	2900	0,0%	0,0%	-1,7%
Vetra - S.Vito				
Cairolì - Cordusio	9800	0,0%	0,5%	-5,8%
Spiga - Montenapoleone				
Mercalli - Quadronno	6250	1,6%	1,6%	-4,6%
Pacini - Ponzio	3750	0,0%	0,0%	-10,7%
Lagosta - Staz. Garibaldi	4750	0,0%	0,0%	0,0%
Solferino - Corso Garibaldi	7750	0,0%	0,0%	0,0%
Gratosoglio - Missaglia	2800	3,7%	3,7%	-8,2%
S. Vittore	7050	2,9%	2,9%	2,2%
Piceno - Indipendenza	6350	0,8%	2,4%	1,6%
Missori - S.Sofia	8100	1,3%	1,3%	-6,4%
MEDIA CITTA' PEDONALE	6951	0,8%	-2,7%	-4,3%
LA CITTA' IN TRASFORMAZIONE				
Musocco - Villapizzone	2675	0,9%	0,9%	0,9%
Santa Giulia - Rogoredo	3050	0,0%	0,0%	-6,2%
Pisani - Gioia - Baiamonti	5375	0,5%	0,5%	2,4%
Sarpi - Procaccini	4850	0,0%	1,0%	3,2%
Accursio	3000	3,4%	3,4%	-10,4%
Fiera - Monterosa	6900	0,7%	0,7%	-5,5%
Fiera - Sempione	5750	1,8%	1,8%	-5,7%
Pellegrino Rossi - Affori - Bruzzano	2900	0,0%	0,0%	-9,4%
Fulvio Testi - Bicocca	3150	0,0%	0,0%	-6,0%
Lagosta - Staz. Garibaldi	4750	0,0%	0,0%	0,0%
MEDIA CITTA' IN TRASFORMAZIONE	4240	0,7%	0,8%	-3,4%
LA LINEA MM5				
Fulvio Testi - Bicocca	3150	0,0%	0,0%	-6,0%
Fulvio Testi - Cà Granda	3050	0,0%	-3,2%	-4,7%
Istria - Maciachini	3350	3,1%	3,1%	0,0%
Lagosta - Staz. Garibaldi	4750	0,0%	0,0%	0,0%
Gen. Govone - Cenisio	4250	0,0%	-2,3%	-7,6%
Fiera - Sempione	5750	1,8%	1,8%	-5,7%
Fiera - Monterosa	6900	0,7%	0,7%	-5,5%
Caprilli - S.Siro	4750	2,2%	2,2%	-5,9%
MEDIA LINEA MM5	4494	1,0%	0,4%	-4,6%
LA LINEA MM4				

Inganni - S.Cristoforo	2700	1,9%	1,9%	-12,9%
Bande Nere - Giambellino	4050	1,3%	1,3%	-6,4%
Washington - Po - Vesuvio	5900	1,7%	1,7%	0,0%
Solari - Napoli	4750	4,4%	4,4%	-5,9%
Nirone - S.Ambrogio	8600	0,6%	1,2%	-6,5%
Vetra - S.Vito				
Missori - S.Sofia	8100	1,3%	1,3%	-6,4%
Tribunale - 5 Giornate	6400	0,0%	0,0%	-3,8%
Vittorio Emanuele - S.Babila	12350	0,4%	0,4%	-7,1%
Venezia - Monforte	9000	1,1%	2,9%	-5,3%
Piceno - Indipendenza	6350	0,8%	2,4%	1,6%
Argonne - Corsica	3750	0,0%	0,0%	-8,5%
Forlanini - Mecenate	2950	0,0%	0,0%	-4,8%
MEDIA LINEA MM4	6242	1,0%	-0,3%	-5,3%
LA CITTA' DEGLI STRANIERI				
Salomone - Bonfadini	2600	0,0%	0,0%	-8,8%
Martini - Cuoco	4100	2,5%	2,5%	-5,7%
Bovisa - Dergano	3100	0,0%	0,0%	-4,6%
Selinunte - Rembrandt	3700	2,8%	5,7%	-5,1%
Ripamonti - Vigentino	3100	1,6%	1,6%	-7,5%
Forlanini - Mecenate	2950	0,0%	0,0%	-4,8%
Brianza - Pasteur	3400	0,0%	0,0%	0,0%
Padova - Palmanova	2750	0,0%	0,0%	-9,8%
Pellegrino Rossi - Affori - Bruzzano	2900	0,0%	0,0%	-9,4%
Musocco - Villapizzone	2675	0,9%	0,9%	0,9%
Lambrate	2800	0,0%	0,0%	-16,4%
Quarto Oggiaro	2900	0,0%	0,0%	-1,7%
Corvetto	2850	3,6%	3,6%	-6,6%
Bande Nere - Giambellino	4050	1,3%	1,3%	-6,4%
Greco	3100	0,0%	0,0%	-1,6%
Buenos Aires - Vitruvio	4950	2,1%	2,1%	-3,9%
MEDIA CITTA' DEGLI STRANIERI	3245	1,0%	1,2%	-5,7%
Media tutta città di Milano	4868	1,0%	1,3%	-5,2%

Fonte: Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano sul secondo semestre 2017 realizzata dalla Camera di commercio di Milano, Monza Brianza Lodi in collaborazione con FIMAA Milano Monza & Brianza