

IDEALISTA.IT

Comprare casa a Milano: ecco i costi zona per zona

Via email

Mercato residenziale sempre in buona salute a Milano . Lo dice un report dell'Ufficio Studi gabetti, in esclusiva per idealista/news.

Nel 2018, secondo quanto emerge dalle rilevazioni, il capoluogo milanese ha mostrato buone performance per il mercato residenziale, in termini di volumi transati. Secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, nel periodo di riferimento, si sono, infatti, registrate 24.521 transazioni residenziali, +3,4%, rispetto al 2017.

In termini di quotazioni, secondo i dati gabetti, si è evidenziato un incremento del +1,5% nel 2018: nel dettaglio +1% nei primi sei mesi dell'anno e +0,5% nel secondo semestre.

Un altro dato positivo, che contribuisce al maggiore dinamismo di mercato, è relativo alle tempistiche medie di vendita. Secondo quanto emerge dalle agenzie gabetti, professionecasa e Grimaldi, i tempi medi si sono attestati intorno ai 4 mesi, in diminuzione rispetto all'anno precedente.

Gli sconti in sede di chiusura delle trattative sono stati intorno al 9-10%, con forte variabilità a seconda del rapporto qualità/prezzo delle specifiche soluzioni immobiliari.

Mercato residenziale a Milano: analisi per zone

Il mercato residenziale milanese ha proseguito il trend di lieve crescita delle quotazioni, con ribassi, limitati ad alcune zone periferiche, compensati da una lieve crescita nelle zone centrali e semicentrali. L'offerta è sempre più polarizzata in termini di caratteristiche costruttive, efficienza energetica, location e contesto.

Comprare casa nelle zone di pregio a Milano

La domanda residenziale del target con disponibilità medio-alte conferma il suo interesse per le zone centrali e semicentrali, tra cui si segnalano le zone di Porta Romana, Navigli, Bocconi, Indipendenza, Sempione, Fiera e Pagano.

Nelle zone centrali e semicentrali, nel 2018, si è confermata una buona domanda per le soluzioni più interessanti in termini di rapporto qualità/prezzo. In tale contesto, sono premiate le soluzioni migliori per trilocali o bilocali in termini di posizione, piano, affacci, luminosità, contesto, oltre che stato manutentivo. Anche nelle zone centrali scontano invece una sensibile riduzione della domanda e delle quotazioni gli immobili con caratteristiche penalizzanti (piani bassi, assenza di ascensore, ecc.) che in questo momento faticano ancora ad essere assorbiti.

Quanto costa una casa di pregio in centro a Milano

Nell'ambito delle zone di pregio, nel secondo semestre 2018, Milano ha confermato una buona domanda soprattutto per le zone del Centro Storico, Brera e Magenta, in un

contesto di quotazioni in lieve crescita. Le quotazioni per immobili di pregio in Centro Storico vanno dai 6.000 – 7.000 euro al mq per l'usato a 7.500 – 8.500 euro al mq per il nuovo/ristrutturato. In particolare in zona Magenta – Pagano – Castello gli immobili di pregio nuovi/ristrutturati vanno dai 7.500 agli 8.700 euro al mq, mentre siamo dagli 8.500 ai 10.500 euro al mq in zona Brera. Il Quadrilatero (11.000 – 13.500 euro al mq per il nuovo/ristrutturato), in ragione dei prezzi richiesti elevati, continua ad essere contrassegnato da una maggiore distanza tra le aspettative dei proprietari venditori riguardo al valore degli immobili e il sentiment dei potenziali acquirenti. Questo elemento contribuisce in generale, in questo segmento, a mantenere lunghi i tempi medi di vendita, incidendo complessivamente sulla vivacità del mercato. Tra le zone di pregio si segnala inoltre Palestro – Duse, caratterizzata da un'offerta di immobili di pregio con quotazioni intorno ai 7.500 – 8.500 euro al mq per l'usato e ai 9.000 – 10.500 euro al mq per il nuovo/ristrutturato.

Quali sono gli immobili più richiesti? “Nel 2018, gli immobili più richiesti sono stati i bilocali e i quadrilocali: - risponde **Ciro Cascone**, titolare dell'agenzia Grimaldi di Milano Centro, - i primi ricercati soprattutto dai genitori per i figli universitari o dagli investitori, mentre i quadrilocali ricercati dalle famiglie, preferibilmente da ristrutturare. Tra le zone più richieste via Santa Croce e via Molino delle Armi per i bilocali, mentre per i quadrilocali via Quadronno e le vie limitrofe. Dal punto di vista della tipologia e delle caratteristiche vengono ricercati appartamenti ai piani alti, con spazio esterno vivibile, buona esposizione, luminosità e box auto soprattutto per le soluzioni di taglio più grande”.

Comprare casa in zona Bocconi-Porta Romana

“Nel 2018, in zona Bocconi – Porta Romana, - aggiunge **Giuseppe Gazzara**, titolare dell'agenzia professionecasa della zona, - gli immobili più richiesti sono quelli in buono e ottimo stato manutentivo; in particolare bilocali, ricercati soprattutto da genitori per i figli universitari o neo-lavoratori e il trilocali, ricercati invece dalle giovani coppie o famiglie. Tra le vie più richieste, via Crema, Via Castelbarco per la prossimità all'Università Bocconi e corso San Gottardo. Dal punto di vista della tipologia e delle caratteristiche vengono ricercati gli appartamenti ai piani alti dotati di ascensore e spazio esterno vivibile; a differenza del passato, poco richiesti i box auto in quanto il target di riferimento spesso non possiede l'auto perché utilizza altri sistemi di mobilità (es. car sharing)”.

Andando nel dettaglio delle quotazioni delle varie zone, in zona Lodi – Porta Romana le quotazioni sono risultate complessivamente in aumento, registrando valori per l'usato medio in buono stato intorno ai 4.100 euro al mq, mentre in caso di soluzione signorili 4.600 euro al mq fino a un massimo di 5.350 euro/mq in caso di immobili signorili in ottimo stato. In zona XXII Marzo – Cadore le quotazioni risultano stabili, con valori intorno ai 3.900 euro al mq per l'usato medio in buono stato e 4.900 euro al mq per le soluzioni signorili in buono stato.

La zona Indipendenza presenta quotazioni stabili a 4.500 euro al mq per l'usato medio in buono stato, 5.300 euro al mq per il signorile in buono stato e 6.000 euro al mq per l'ottimo stato. La zona Ticinese ha registrato per il signorile in ottimo stato valori stabili

su una media di 6.000 euro al mq, mentre per il signorile usato in buono stato siamo a 5.400 euro al mq. Nella stessa zona l'usato di tipologia media in buone condizioni è intorno ai 4.600 euro al mq. In zona Bocconi le quotazioni risultano stabili e inferiori, intorno ai 4.200 euro al mq se signorile in buono stato e 3.700 euro al mq se di tipologia media.

In zona San Gottardo – Tabacchi e Navigli, l'usato medio è a 3.600 euro al mq, mentre il signorile è a 4.000 euro al mq se usato in buono stato e a 4.600 - 4.500 euro al mq se in ottimo stato.

Stabilità in zona Solari – Tortona, dove l'usato signorile in buono stato si attesta intorno ai 4.600 euro al mq. Nella stessa zona le tipologie medie ed economiche sono a 3.900 – 3.700 euro al mq.

La zona di Pagano conferma il suo appeal per il target con buona disponibilità. Le quotazioni, in aumento si attestano intorno ai 5.800 euro al mq per il signorile in buono stato e ai 6.600 euro al mq per l'ottimo stato, con quotazioni superiori per soluzioni di particolar pregio. Nella stessa zona l'usato medio in buono stato è intorno ai 5.300 euro al mq.

Case a Milano in zona Fiera e Sempione

Lieve crescita delle quotazioni in zona Fiera, con un lieve aumento in zona Fiera – Amendola – De Angeli, dove le soluzioni signorili usate in buone condizioni si attestano su una media di 5.300 euro al mq, mentre le soluzioni medie hanno quotazioni intorno ai 4.700 euro al mq. Per le soluzioni in ottimo stato si sale rispettivamente a 6.100 euro al mq e a 5.200 euro al mq. Per la zona Fiera – Silva – Pagliano siamo su una media di 3.900 – 4.700 euro al mq per le soluzioni usate medie e signorili in buone condizioni, che salgono a 4.400 – 5.200 euro al mq per l'ottimo stato. Nella macro zona la domanda si mantiene stabile e si raggiungono quotazioni superiori rispetto alle medie evidenziate, soprattutto nella zona City Life, nel caso di immobili nuovi, dotati di ottimi standard energetici e in generale per le soluzioni di pregio di particolare rilievo.

Quotazioni stabili e più contenute in zona Portello – Fiera, dove per l'usato in buono stato medio siamo a 3.300 euro al mq, che sale a 4.000 euro al mq se signorile.

In zona Sempione – Arco della Pace, dove si rilevano quotazioni stabili, siamo mediamente intorno ai 4.750 – 5.300 euro al mq per l'usato medio in buono stato in caso di immobili medi e signorili, che salgono a 5.350 – 6.150 euro al mq se in ottimo stato. Le soluzioni di tipologia economica in buono stato, per caratteristiche intrinseche o per contesto, sono intorno ai 4.200 euro al mq.

Quali gli immobili più richiesti in zona? “Nel 2018, il settanta per cento degli acquirenti ha ricercato immobili di metrature importanti tra i 150 e i 180 metri quadri in buono stato, - risponde Marco Magliocca, titolare dell'agenzia gabetti di Milano Fiera, - mentre per investimento sono stati ricercati tagli più piccoli. Dal punto di vista del budget medio di spesa, per un quadrilocale ci si orienta su un range che va da 700mila fino a un massimo di un milione di euro. Tra le zone più richieste corso Sempione e le vie intorno ad Arco della Pace oltre che a Citylife. Dal punto di vista delle caratteristiche degli immobili vengono principalmente ricercati gli appartamenti ai piani alti, con spazio

esterno vivibile (anche se raramente disponibile) e box auto”.

Quotazioni in aumento per le case in zona Garibaldi

In zona Losanna – Cenisio – Procaccini le quotazioni, stabili, sono più contenute, 3.700 – 4.000 euro al mq in caso di soluzioni in buono stato medie e signorili e 4.200 – 4.500 euro al mq se in ottimo stato.

La zona Isola presenta quotazioni in leggero aumento, siamo intorno ai 4.000 – 5.500 euro al mq per le soluzioni medie e signorili usate in buono stato, mentre per il signorile in ottimo stato siamo intorno ai 6.000 euro al mq. In zona Garibaldi si registra un netto aumento delle quotazioni: siamo a 5.700 – 6.300 euro al mq, rispettivamente per l'usato medio e signorile in buone condizioni, e intorno ai 6.800 euro al mq per il signorile in ottimo stato. In entrambe le zone si discostano dalle medie evidenziate le soluzioni nuove con elevati standard di efficienza energetica.

In Buenos Aires le quotazioni risultano in lieve crescita. In zona Buenos Aires – Venezia siamo tra i 4.400 e i 4.850 euro al mq per l'usato in buono stato di tipologia media e signorile, mentre l'ottimo stato ha quotazioni tra i 4.900 e i 5.500 euro al mq. Spostandosi verso la zona Buenos Aires – Loreto, per le stesse soluzioni, siamo tra i 3.500 e i 3.850 euro al mq per l'usato in buone condizioni medio e signorile e tra i 3.750 e i 4.350 euro al mq per l'ottimo stato. In questa zona si registra una forte variabilità a seconda delle specifiche vie e soluzioni immobiliari, presentando accanto alla tipologia media e signorile anche un'offerta di tipo economico con quotazioni inferiori (2.950 euro al mq per l'usato in buono stato se verso Loreto e 4.000 euro al mq se verso Porta Venezia).

Quanto costa una casa in periferia a Milano

Nelle zone periferiche si riscontrano situazioni piuttosto differenziate in termini di domanda, dinamismo di mercato e quotazioni.

Per quanto riguarda la Periferia Nord-Ovest, in zona Certosa – Villapizzone le quotazioni risultano in leggero calo, siamo tra i 1.300 e i 1.800 euro al mq per l'usato in buono stato di tipologia economica e media, mentre le soluzioni da ristrutturare variano da 1.150 a 1.700 euro al mq.

Passando alla Periferia Nord, in zona Dergano troviamo quotazioni intorno ai 2.200 euro al mq per l'usato medio in buono stato, che scendono a 1.650 euro al mq per la tipologia economica. In Zara – Istria siamo sui 2.550 euro al mq per il civile in buono stato e sui 2.100 euro al mq per soluzioni più economiche. Entrambe le zone risultano con quotazioni in calo, così come la zona di Farini, dove si sono registrate quotazioni intorno ai 3.000 euro al mq per soluzioni di tipologia media in buono stato, che salgono a 3.300 euro al mq per immobili signorili, fino a 3.700 euro al mq per il signorile ottimo.

Quotazioni intorno ai 1.600 – 1.750 euro al mq per gli immobili economici in buono stato in zona Niguarda e Affori, che salgono a 2.100 – 2.250 euro al mq per la tipologia media. Spostandoci verso la zona nord-est, in zona Viale Monza – Precotto – Gorla le quotazioni risultano tra 1.800 e i 2.300 euro circa al mq per l'usato in buono stato a seconda delle tipologie. In zona Turro siamo tra i 1.950 e 2.350 euro al mq per l'usato medio in buono stato, mentre in zona Nolo, per immobili della stessa tipologia siamo

intorno ai 2.350 – 2.550 euro al mq.

In zona Parco Lambro – Cimiano le quotazioni per l'usato medio o signorile in buono stato variano dai 2.600 ai 2.800 euro al mq.

Quotazioni invariate in zona Lambrate, Città Studi e Corsica. La zona Lambrate ha mostrato quotazioni intorno ai 2.200 euro al mq per il medio usato in buono stato e intorno ai 2.550 euro al mq se in ottimo stato. Il signorile ha invece punte intorno ai 3.300 euro al mq per soluzioni signorili in ottimo stato. In zona Città Studi l'usato in buono stato di tipologia media è intorno ai 2.900 euro al mq, mentre per il signorile siamo a 3.200 euro al mq se in buono stato e a 3.750 euro al mq se in ottimo stato. In zona Corsica si registrano quotazioni superiori, intorno ai 3.550 – 3.800 euro al mq per le soluzioni usate in buono stato medie e signorili, che salgono a 3.900 – 4.200 euro al mq se in ottimo stato.

Passando alla Periferia Sud, in zona Barona – Famagosta siamo stabili su una media di 2.200 euro al mq per l'usato medio in buone condizioni.

Per la zona Lodi – Corvetto siamo stabili a 1.500 euro al mq per l'economico usato in buono stato e a 2.050 euro al mq per il medio. La zona Ripamonti presenta quotazioni in aumento, che si attestano per l'usato medio in buono stato intorno ai 2.500 euro al mq, mentre per l'economico siamo a 2.000 euro al mq e per il signorile 2.700 euro al mq.

Nella Periferia Ovest, stabili le quotazioni in zona Bande Nere: siamo a 2.900 euro al mq per il medio usato in buono stato e a 3.250 euro al mq per il signorile. Le soluzioni di tipologia economica hanno valori inferiori, intorno ai 2.400 euro al mq per l'usato in buone condizioni. In zona Lorenteggio, siamo intorno ai 1.850 euro al mq per l'economico in buono stato e a circa 2.200 euro al mq per le soluzioni medie.

Stabile la zona San Siro, dove si registrano valori intorno ai 3.000 euro al mq per il civile in buono stato e sui 3.500 euro al mq per soluzioni signorili, fino a 4.000 euro al mq per il signorile ottimo. Prezzi che scendono se si passa alla categoria economica con quotazioni che si attestano intorno ai 2.300 euro al mq per immobili usati in buono stato.

Pubblicità: