

A Lambrate 4mila euro al metro. Il boom di San Siro

Prezzi delle case, volano le periferie

■ Del mattone ti puoi sempre fidare. Anche quando il peggio sembra aver preso il sopravvento sul meglio, ovvero il mercato le sue transazioni. E così, a Milano, la casa vola verso l'alto. Sempre più in alto. Con tanta voglia di balconi e spazi esterni perché il Covid, forse, qualcosa ha insegnato.

I prezzi delle abitazioni salgono, nonostante la pandemia, fino a toccare cifre astronomiche nei

quartieri storici del centro e in quelli ultra moderni di recente costruzione. Ma anche in periferia non si scherza, dimostrando come il mercato sia estremamente dinamico e flessibile. In sintonia con i tempi, insomma. Le agenzie **Gabetti**, Professionecasa e Grimaldi registrano prezzi in rialzo del 2,7 per cento nel primo semestre del 2021 rispetto agli ultimi sei mesi del 2020.

MASSIMO SANVITO → a pagina 37

Il rapporto sul mercato immobiliare: quotazioni al rialzo del 2,7%

Prezzi delle case. Stavolta volano le periferie

A San Siro fino a 4500 euro al metro. Bene anche Lambrate (4mila), Bande Nere (3950) e Farini (3750). Nel Quadrilatero 13700 euro

MASSIMO SANVITO

■ Vola il mattone, vola. Sempre più in alto. Con tanta voglia di balconi e spazi esterni perché il covid, forse, qualcosa ha insegnato. A Milano, i prezzi delle case salgono, nonostante la pandemia, fino a toccare cifre astronomiche nei quartieri storici del centro e in quelli ultra moderni di recente costruzione. Ma anche in periferia non si scherza... Le agenzie **Gabetti**, Professionecasa e Grimaldi hanno messo nero su bianco rilevazioni significative che danno un quadro completo del mercato immobiliare milanese e segnalano prezzi al rialzo del 2,7 per cento nel primo semestre del 2021 rispetto agli ultimi sei mesi del 2020. Aumentano le quotazioni ma aumentano (del 31 per cento!) anche le compravendite: dati dell'agenzia governativa alla mano, se ne registrano 13.275 da gennaio e luglio di quest'anno.

LE ZONE DI PREGIO

Ma entriamo nel dettaglio. **Brera, centro storico e zona Magenta** si confermano le aree della città più fervide per quanto riguarda domande, acquisti e prezzi al rialzo. Si vai dai 6.500/7.550 euro al metro quadro per l'usato ai 7.960/9.050 per il nuovo/ristrutturato in centro, fino agli 8.050/9.600 euro per le nuo-

ve costruzioni in zona Magenta, Pagano e Castello, per poi salire ai 9.400/11.500 euro in zona Brera. I salotti chic di Milano. Il record, in ogni caso, è nel Quadrilatero della moda assediato da vip, calciatori e ricconi meno conosciuti ma dalle esagerate disponibilità economiche. Qui, ad andar bene, si sborsano 10.800 euro al metro quadro ma è facile arrivare pure a 13.700 euro per un appartamento nuovo o comunque ristrutturato da poco.

Spostiamoci dai quartieri storici a quelli più moderni. **City Life**, per esempio, tra gli immobili nuovi con ottimi standard energetici, dove spopolano star della tv, calciatori di Milan e Inter giocatori di basket dell'Olimpia, tiene stabile la domanda e alza la media dei prezzi nella zona circostante che comprende Fiera, Portello, Amendola e De Angeli. Nel nuovo quartiere si superano facilmente i 10.000 euro al metro quadro mentre appena attorno si va dai "soli" 3.900 euro per soluzioni medie ai 6.450 per soluzioni signorili. E poi la zona di **Porta Nuova**: a Isola i prezzi si aggirano sui 4.800/6.300 euro al metro quadrato, mentre a Garibaldi siamo sui 6.000/7.500 euro.

Infine la periferia. A farla da padrona è **Città Studi**, dove l'usato è sui 3.500 euro al metro quadrato, il signorile in buono stato sui 4.000 e in

ottimo stato sui 4.800. Poi c'è **San Siro**, vuoi per il pregio delle case al di là dei binari del tram che separano dal ghetto islamico dei complessi popolari, vuoi per la riqualificazione sulla scia del nuovo stadio, ma tant'è. Qui si registrano valori intorno ai 3.250 euro al metro quadrato per appartamenti semplici ma si sale a 4.000 euro per soluzioni signorili, fino a 4.500 euro per il signorile in ottimo stato. Prezzi alti anche in zona **Corsica**, dove si toccano punte di 4.100 euro al metro quadrato, **Lambrate** (4.000) **Nere** (3.950), **Farini** (3.750), anche e soprattutto per effetto della prossima riqualificazione dell'ex scalo ferroviario.

LE MENO CARE

In fondo alla classifica ecco il quadrante nord ovest, con i quartieri **Certosa** e **Villapizzone**, dove per comprare casa bastano 1.400/2.100 euro al metro quadrato; il quadrante Nord, dove a **Dergano** si viaggia sui 1.700/2.500, mentre a **Niguarda** e ad **Affori** sui 1.800/2.700; il quadrante



nord est, dove tra viale **Monza, Precotto e Gorla** le quotazioni vanno dai 1.900 euro ai 2.450; e infine il quadrante sud est, dove a **Corvetto** si compra casa con appena 1.500/2.100 euro.

Adriano Cavallo, dell'agenzia Grimaldi di Milano Darsena, spiega: «Nel primo semestre del 2021, in zona Darsena, si è registrato un lieve aumento in termini di domanda, prezzi, compravendite e offerta. Rispetto allo scorso semestre, è calata la domanda di bilocali mentre è aumentata quella di trilocali. Sempre più richieste sono corso di Porta Ticinese, via Ferrari e i dintorni di piazza Cantore, da clienti alla ricerca di spazi esterni e balconi. I tempi medi di vendita sono intorno ai 45 giorni, con lo sconto applicato al prezzo di richiesta del 15% per cento».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

VALORI PER IMMOBILI SIGNORILI (IN OTTIMO STATO)



VALORI IN EURO AL MQ

1	Brera	da 9.400 a 11.500
2	Quadrilatero	da 10.800 a 13.700
3	Palestro - Duse	da 8.800 a 10.500
4	Lodi - Porta Romana	5.500
5	Ticinese	6.200
6	San Gottardo - Tabacchi e Navigli	5.500
7	Fiera - Amendola - De Angeli	6.450
8	Sempione - Arco della Pace	7.350
9	Isola	6.300
10	Garibaldi	7.500
11	Buenos Aires - Venezia	6.500
12	Lambrate	4.000
13	San Siro	4.500
14	Corsica	4.100
15	Farini	3.750

L'EGO - HUB