

# IDEALISTA.IT

## Immobiliare Milano, i prezzi delle case zona per zona

Si confermano ottime le transazioni residenziali sul mercato milanese. Lo dicono i dati dell'Ufficio Studi Gabetti, in anteprima a [idealista/news](#). Secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, elaborati dall'operatore immobiliare, nel periodo di riferimento, si sono, infatti, registrate 12.170 transazioni residenziali, +2,8%, rispetto allo stesso periodo del 2017. In termini di quotazioni, Gabetti evidenzia un incremento del +1% nel primo semestre 2018, mentre i tempi medi, nel primo semestre 2018, si sono attestati intorno ai 4 mesi, rispetto ai 4,4, del semestre 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. Prezzi residenziali a Milano per macro zone A livello generale, il mercato residenziale milanese ha mostrato una tendenza alla stabilità delle quotazioni, con lievi ritocchi al ribasso, 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. Centro e semicentro Nelle zone centrali e semicentrali, nel primo semestre 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, immobili senza ascensore, ecc.) che in questo momento faticano ancora ad essere assorbiti. "Nel primo semestre del 2018, in centro - commenta Daniele Ferrigato, dell'Agenzia Gabetti Milano Centro, - le tipologie maggiormente richieste, da chi cerca casa per risiedervi, sono state i bilocali e i trilocali, per un budget di spesa medio rispettivamente di 250-300.000 € e di 450.000 – 500.000 €. Tra le caratteristiche dell'immobile più ricercate dai potenziali acquirenti si confermano la dotazione di balcone o terrazzo, doppia esposizione, piani alti e contesti dotati di ascensore. Le zone più ricercate dagli studenti, per la locazione, si confermano quelle più prossime all'Università, quindi nell'intorno di Via Festa del Perdono e tra Via Larga e Corso di Porta Romana; per l'acquisto di immobili da parte di famiglie vengono preferite soluzioni in vie meno rumorose e trafficate". Nell'ambito delle zone di pregio, nel primo semestre del 2018, Milano ha confermato una buona domanda soprattutto per le zone di Brera e Magenta, in un contesto di quotazioni in lieve crescita. Le quotazioni per immobili di prestigio nel centro storico vanno dai 6.000 – 7.000 € al mq per l'usato a 7.500 – 8.500 € al mq per il nuovo o ristrutturato con picchi di 10.500 euro in zona Brera e 13 mila euro

nel Quadrilatero. 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. “La tipologia di immobile maggiormente richiesta nella zona è il bilocale in buono stato di 50-60 mq - commenta Fabio Perri, dell’Agenzia Grimaldi Milano zona Pagano - acquistato a scopo di investimento o da genitori per i propri figli. Le zone più ricercate si confermano quella di Pagano e Corso Vercelli, mentre le caratteristiche maggiormente richieste dall’acquirente generalmente sono la preferenza di immobili siti ai pieni alti in palazzi dotati di ascensore. Da qui a sei mesi si prevede un miglioramento, con un aumento del numero di compravendite anche se il mercato degli affitti è sempre molto richiesto, soprattutto per monolocali e bilocali“. Per quanto riguarda le quotazioni, se in zona Indipendenza si trovano soluzioni da 4500-6000 euro al metro quadro, e in zona Pagano si può arrivare a 6300 euro per il signorile in buono stato, in zona Lodi, Porta Romana e XXII Marzo – Cadore le quotazioni per l’usato medio in buono stato possono scendere intorno ai 3.900 € al mq. Simili le quotazioni in zona Ticinese, Bocconi, San Gottardo – Tabacchi e Navigli. In Buenos Aires le quotazioni risultano in lieve crescita. In zona Buenos Aires – Venezia siamo tra i 4.350 e i 4.800 € al mq per l’usato in buono stato di tipologia media e signorile, mentre l’ottimo stato ha quotazioni tra i 4.800 e i 5.350 € al mq. La zona Isola infine presenta quotazioni stabili intorno ai 4.000 – 5.500 € al mq per le soluzioni medie e signorili usate in buono stato, mentre per il signorile in ottimo stato si va intorno ai 6.000 € al mq. In zona Garibaldi le quotazioni vanno da 5.500 – 6.000 € al mq, rispettivamente per l’usato medio e signorile in buone condizioni, ai 6.500 € 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. Residenziale Milano, i prezzi nelle periferie Nelle zone periferiche si riscontrano situazioni piuttosto differenziate in termini di domanda, dinamismo di mercato e quotazioni. “Il primo semestre del 2018 mostra un leggero aumento del volume delle compravendite rispetto al semestre precedente - commenta Leonardo Valenziano, titolare dell’Agenzia Professionecasa Milano Maciachini. - In aumento anche la domanda, offerta e prezzi rimangono stabili. La tipologia di immobili maggiormente richiesta in zona Maciachini sono i bilocali e trilocali di circa 70-85 mq, richiesti maggiormente da giovani coppie o famiglie di tre componenti. Tra le caratteristiche più richieste dall’acquirente si ritrova la presenza dell’ascensore, della cantina o solaio, spazi esterni come balcone o terrazzo e box/posto auto. Il budget di spesa medio per un trilocale in discreto/buono stato si aggira intorno ai 190-195 e 230-240 mila euro. Tra le zone più ricercate dagli acquirenti si confermano la zona tra Dergano e Maciachini, la zona Via Murat e di Piazza Istria. L’immobile rimane sul mercato mediamente dai 120 a 180 giorni e viene venduto con una scontistica applicata in fase di chiusura della trattativa dell’8-10%, valore stabile rispetto agli anni passati“. Per il borsino completo dei prezzi al metro quadro, vedere quimilano\_h1\_2018.pdf