

Seguici su:

Milano

CERCA

HOME CRONACA SPORT FOTO VIDEO TEMPO LIBERO ▾ ANNUNCI LOCALI ▾ CAMBIA EDIZIONE ▾

Immobiliare, ecco come si muovono i prezzi a Milano: il quadro zona per zona

di Raffaele Ricciardi



Le rilevazioni dell'Ufficio studi della Gabetti sui primi nove mesi dell'anno. Quotazioni in tenuta con un +0,2% nonostante il crollo dei volumi delle compravendite

30 NOVEMBRE 2020

7 MINUTI DI LETTURA

Il mattone milanese prova a tenere botta al colpo del Covid, anche se nella seconda parte dell'anno qualche crepa rischia di aprirsi. Secondo una rilevazione dell'Ufficio studi di Gabetti, che si è basato sulla rete di agenzie Gabetti, Professionecasa e Grimaldi, nel primo semestre del 2020 in città sono comprensibilmente calati i volumi transati, a seguito del periodo di lockdown, per poi riprendere l'attività transattiva a partire dal mese di maggio. I prezzi hanno mostrato una tenuta complessiva, con una lieve crescita, anche se a tasso inferiore, rispetto al semestre precedente. Le stesse Entrate hanno certificato un crollo del 23% delle transazioni residenziali nella prima metà dell'anno, mentre Gabetti aggiunge a questa considerazione quella sui prezzi: nei primi nove mesi del 2020 è stata del +0,2%. Una tenuta con le unghie - dunque - che secondo altri dati (di Immobiliare.it) a ottobre ha segnato un cedimento con un calo del 2,2% dei prezzi sul mese precedente.

Il borsino immobiliare di Milano

Periodo gennaio/settembre 2020. Valori in euro al mq

Tabella: Raffaele Ricciardi •

Fonte: Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Professionecasa, Grimaldi. Dato OMI per zone Porta Nuova e Citylife

Leggi anche

Ucciso a coltellate a Monza, fermati due minorenni. "Punito perché ci dava la droga"

Vaccini Covid, il piano ghiaccio c'è. Le prime 250mila dosi da gennaio

Tifoso ucciso prima di Inter-Napoli, condannato a 4 anni l'ultrà Manduca

Restando ai dati Gabetti, in media per vendere una casa si sono impiegati 3 mesi, in leggero rialzo, e lo sconto medio è stato dell'8,7%, ma con grandi differenze a seconda delle condizioni degli immobili. In linea generale le quotazioni, con ribassi, limitati ad alcune zone periferiche, compensati da una lieve crescita nelle zone centrali e semicentrali. Ecco dunque l'andamento registrato dagli specialisti di Gabetti nelle zone della città, nei primi nove mesi dell'anno.

I prezzi in centro e semicentro a Milano

I prezzi sono stabili nelle zone del **Centro Storico, Brera e Magenta**, in un contesto di quotazioni stabili. Le quotazioni per immobili di pregio in Centro Storico vanno dai 6.300 - 7.400 euro al mq per l'usato ai 7.800 - 8.850 euro al mq per il nuovo/ristrutturato. In particolare, in zona Magenta - Pagano - Castello gli immobili di pregio nuovi/ristrutturati vanno dai 7.800 ai 9.350 euro al mq, mentre siamo dai 9.150 agli 11.200 euro al mq in zona Brera. Nel **Quadrilatero** (10.900 - 13.850 euro al mq per il nuovo/ristrutturato), c'è grande scollamento tra le richieste e le offerte, elemento che - dicono gli esperti - contribuisce a tenere lunghi i tempi di vendita. Tra le zone di pregio si segnala inoltre **Palestro - Duse**, caratterizzata da un'offerta di immobili di pregio con quotazioni intorno ai 7.400 - 8.350 euro al mq per l'usato e ai 8.900 -10.400 euro al mq per il nuovo/ristrutturato.

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**. Entrando nel dettaglio delle quotazioni delle varie zone, zona Indipendenza presenta quotazioni intorno a 4.800 euro al mq per l'usato medio in buono stato, 5.500 euro al mq per il signorile in buono stato e 6.000 euro al mq per l'ottimo stato. In zona **Lodi - Porta Romana** le quotazioni sono risultate complessivamente stabili, registrando valori per l'usato medio in buono stato intorno ai 4.100 euro al mq, mentre in caso di soluzione signorili 4.500 euro al mq fino a un massimo di 5.500 euro/mq in caso di immobili signorili in ottimo stato. Anche in zona **XXII Marzo - Cadore** le quotazioni risultano stabili, con valori intorno ai 4.000 euro al mq per l'usato medio in buono stato e 5.000 euro al mq per le soluzioni signorili in buono stato.

La zona **Ticinese** ha registrato per il signorile in ottimo stato valori stabili su una media di 5.900 euro al mq, mentre per il signorile usato in buono stato siamo a 5.300 euro al mq. Nella stessa zona, l'usato di tipologia media in buone condizioni è

intorno ai 4.500 euro al mq. In zona **Bocconi** le quotazioni sono simili per il signorile in buono stato che si attestano intorno ai 4.600 euro, mentre la tipologia media è inferiore con 4.050 euro al mq. Chiara Dellisanti, responsabile dell'agenzia Professionecasa di Milano Bocconi, ha registrato le nuove tendenze di mercato: "L'attenzione volge verso immobili corredati da spazi esterni e con una maggiore attenzione alla classe energetica e ai consumi. Il budget di spesa medio è di 250-350 mila euro per i bilocali. Positivo il Superbonus 110% che suscita un continuo interesse per il suo vantaggio economico".

In zona **San Gottardo - Tabacchi e Navigli**, l'usato medio è a 3.800-3.900 euro al mq, mentre il signorile è a 4.100-4.250 euro al mq se usato in buono stato e a 4.750 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 - 4.100 euro al mq.

La zona di **Pagano** conferma il suo appeal per chi ha portafoglio sufficientemente capace. Le quotazioni si attestano intorno ai 5.950 euro al mq per il signorile in buono stato e ai 6.700 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 5.700 euro al mq.

In crescita le quotazioni in zona Fiera, dove le soluzioni signorili usate in buone condizioni in zona **Fiera - Amendola - De Angeli** si attestano su una media di 5.800 euro al mq, mentre le soluzioni medie hanno quotazioni intorno ai 5.000 euro al mq. Per le soluzioni in ottimo stato si sale rispettivamente a 6.300 euro al mq e a 5.500 euro al mq. Per la zona **Fiera - Silva - Pagliano** siamo su una media di 4.400 - 5.400 euro al mq per le soluzioni usate medie e signorili in buone condizioni, che salgono a 4.900 - 5.900 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 più contenute, ma comunque in crescita in zona **Portello - Fiera**, dove per l'usato in buono stato medio siamo a 3.500 euro al mq, che sale a 4.200 euro al mq se signorile. Qui, dice Marco Pirola della Grimaldi di Milano Fiera, "i bilocali si confermano i maggiormente richiesti nella zona, soprattutto da giovani coppie o lavoratori, mentre si è ridotta la fetta di mercato per coloro che compravano per investimento. Il budget medio per i bilocali può andare dai 250.000 euro in zona Piazzale Lotto fino ai 300.000 per le zone limitrofe a Citylife. Molto apprezzato, rispetto al periodo pre-Covid, è il balcone che diventa un elemento di assoluta importanza nella scelta dell'abitazione, mentre le zone più ricercate sono Citylife, Arduino e Amendola".

In zona **Sempione - Arco della Pace**, dove si rilevano quotazioni in crescita, siamo mediamente intorno ai 5.050 - 5.800 euro al mq per l'usato medio in buono stato in caso di immobili medi e signorili, che salgono a 5.600 - 6.450 euro al mq se in ottimo stato. Le soluzioni di tipologia economica in buono stato, per

caratteristiche intrinseche o per contesto, sono intorno ai 4.550 euro al mq. 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 crescita, siamo intorno ai 4.350 - 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 6.300 euro al mq. In zona **Garibaldi** siamo a 5.900 - 6.700 euro al mq, rispettivamente per l'usato medio e signorile in buone condizioni e intorno ai 7.200 euro al mq per il signorile in ottimo stato. In entrambe le zone l'elevata classe energetica incide particolarmente sul valore degli immobili.

In Buenos Aires le quotazioni risultano in crescita. In zona **Buenos Aires - Venezia** siamo tra i 4.600 e i 5.050 euro al mq per l'usato in buono stato di tipologia media e signorile, mentre l'ottimo stato ha quotazioni tra i 5.100 e i 5.700 euro al mq. Spostandosi verso la zona **Buenos Aires - Loreto**, per le stesse soluzioni, siamo tra i 4.000 e i 4.450 euro al mq per l'usato in buone condizioni medio e signorile e tra i 4.200 e i 4.950 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 (3.350 euro al mq per l'usato in buono stato se verso Loreto e 4.200 euro al mq se verso Porta Venezia).

I prezzi nelle periferie di Milano

Differenziato il quadro in periferia. Per quanto riguarda la Periferia Nord-Ovest, in zona **Certosa - Villapizzone** le quotazioni sono tra i 1.300 e i 2.100 euro al mq per l'usato in buono stato di tipologia economica e media, mentre le soluzioni da ristrutturare variano da 1.150 a 1.750 euro al mq. Passando alla Periferia Nord, in zona **Dergano** troviamo quotazioni intorno ai 2.400 euro al mq per l'usato medio in buono stato, che scendono a 1.700 euro al mq per la tipologia economica. In **Zara - Istria** siamo sui 2.300 euro al mq per il civile in buono stato e sui 1.800 euro al mq per soluzioni più economiche. In zona **Farini** si sono registrate quotazioni intorno ai 3.200 euro al mq per soluzioni di tipologia media in buono stato, che salgono a 3.400 euro al mq per immobili signorili, fino a 3.900 euro al mq per il signorile ottimo. Quotazioni intorno ai 1.700 - 1.900 euro al mq per gli immobili economici in buono stato in zona **Niguarda e Affori**, che salgono a 2.200 - 2.300 euro al mq per la tipologia media.

Spostandoci verso la zona nord-est, in zona **Viale Monza - Precotto - Gorla** le quotazioni risultano in aumento tra 1.900 e i 2.450 euro circa al mq per l'usato in buono stato a seconda delle tipologie. In zona **Turro** siamo tra i 2.000 e 2.550 euro al mq per l'usato medio in buono stato, mentre in zona **Nolo**, per immobili della stessa tipologia siamo intorno ai 2.250 - 2.800 euro al mq. In zona **Parco Lambro - Cimiano** le quotazioni per l'usato medio o signorile in buono stato variano dai 2.550 ai 2.750 euro al mq. La zona **Lambrate** ha mostrato quotazioni stabili intorno ai 2.450 euro al mq per il medio usato in buono stato e intorno ai 2.800

euro al mq se in ottimo stato. Il signorile ha invece punte intorno ai 3.500 euro al mq per soluzioni in ottimo stato. In zona **Città Studi** l'usato in buono stato di tipologia media è intorno ai 3.300 euro al mq, mentre per il signorile siamo a 3.700 euro al mq se in buono stato e a 4.200 euro al mq se in ottimo stato. In zona **Corsica** si registrano quotazioni intorno ai 3.450 - 3.700 euro al mq per le soluzioni usate in buono stato medie e signorili, che salgono a 3.800 - 4.100 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 stabili, che si attestano per l'usato medio in buono stato intorno ai 2.700 euro al mq, mentre per l'economico siamo a 2.000 euro al mq e per il signorile 3.000 euro al mq. "Le zone oggetto di compravendita sono soprattutto quelle limitrofe alla Fondazione Prada, Val di Sole per le famiglie e Morivione per gli investitori. Come nuova tendenza si segnala la maggiore richiesta di vani in più (mediamente 3) o spazi esterni fruibili. Il budget di spesa è variabile tra i 250 e i 300 mila euro e con tempi medi di vendita di tre mesi", dice Fabio Pirola titolare dell'agenzia di Milano Gabetti di Ripamonti.

Nella Periferia Ovest, in calo le quotazioni in zona **Bande Nere**: siamo a 2.800 euro al mq per il medio usato in buono stato e a 3.400 euro al mq per il signorile. Le soluzioni di tipologia economica hanno valori inferiori, intorno ai 2.300 euro al mq per l'usato in buone condizioni. In zona **Lorenteggio**, siamo intorno ai 1.900 euro al mq per l'economico in buono stato e a circa 2.500 euro al mq per le soluzioni medie. In crescita anche la zona **San Siro**, dove si registrano valori intorno ai 3.400 euro al mq per il civile in buono stato e sui 3.900 euro al mq per soluzioni signorili, fino a 4.400 euro al mq per il signorile ottimo. Prezzi che scendono se si passa alla categoria economica con quotazioni che si attestano intorno ai 2.700 euro al mq per immobili usati in buono stato.

© Riproduzione riservata

Gli articoli di Rep:

"Felici di fare la coda", la febbre da shopping nella Milano liberata

Coprifuoco e niente canti in chiesa, i consigli Ue contro la terza ondata

L'ombra dei ritardi nella corsa al vaccino, le speranze dell'Italia in 200 milioni di dosi

Guido Rasi, ex direttore Ema, sui vaccini: "Dalle aziende numeri da bar sport. La partita non è ancora iniziata"

consigli.it

La guida allo shopping del Gruppo Gedi



SCONTI

Cyber Monday è arrivato, ultimo giorno di grandi sconti prima del Natale



Nuovo Echo Dot - Altoparlante intelligente Alexa € 29,99 (-50%)

[VAI ALL'OFFERTA](#)

ILMIOLIBRO



CYBER MONDAY PER CHI AMA SCRIVERE

Tutti gli sconti per chi ha un libro nel cassetto

Promozioni

Servizi editoriali

NECROLOGIE

Per pubblicare un necrologio chiama il numero verde



ATTIVO DA LUNEDÌ
A DOMENICA DALLE
ORE 10 ALLE ORE 21

[RICERCA NECROLOGI PUBBLICATI »](#)

CASE MOTORI LAVORO ASTE

CERCA UNA CASA

Vendita Affitto Asta Giudiziaria

Provincia

[Cerca](#)

[Pubblica il tuo annuncio](#)

CERCA AUTO O MOTO

Auto Moto

Marca

Provincia

[Cerca](#)

[Pubblica il tuo annuncio](#)

CERCA UN LAVORO

Provincia

Area funzionale

IL NETWORK

Espandi ▾

[Fai di Repubblica la tua homepage](#) [Mappa del sito](#) [Redazione](#) [Scriveteci](#) [Per inviare foto e video](#) [Servizio Clienti](#) [Pubblicità](#) [Privacy](#)
[Codice Etico e Best Practices](#)

Divisione Stampa Nazionale - [GEDI Gruppo Editoriale S.p.A.](#) - P.Iva 00906801006 - ISSN 2499-0817