

UFFICIO STUDI GABETTI: A MILANO PROSEGUE LA CRESCITA DEL MERCATO RESIDENZIALE

+8,1% le transazioni nel 2017

Nel 2017, secondo quanto emerge dalle rilevazioni dell'Ufficio Studi Gabetti, presso le agenzie Gabetti, Professionecasa e Grimaldi, il capoluogo milanese ha mostrato ottime *performance* per il mercato residenziale, in termini di volumi transati.

Secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, nel 2017, si sono registrate **23.707 transazioni** residenziali, **+8,1%**, rispetto al 2016.

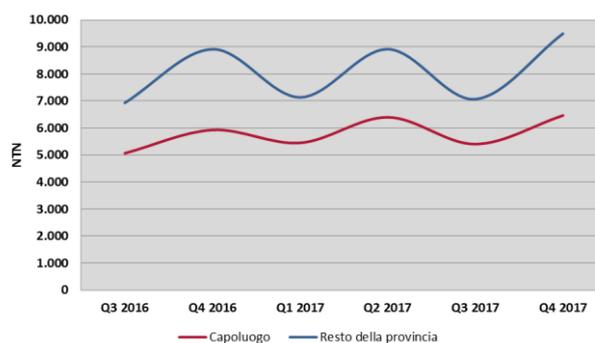
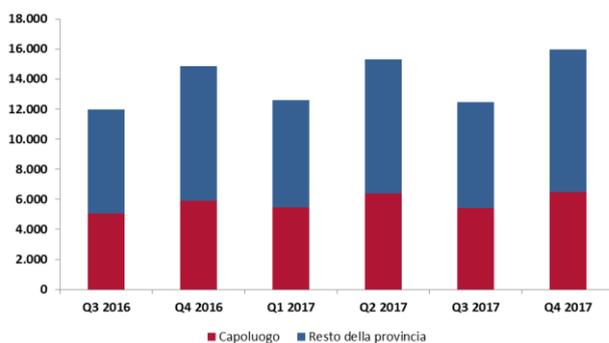
In termini di **quotazioni**, secondo i dati Gabetti, si è evidenziato un leggero incremento (+0,9%) nel primo semestre 2017, che si è confermato nel secondo semestre (+0,2%).

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, nel secondo semestre 2017, si sono attestati intorno ai **4 mesi e mezzo**.

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.

COMPARTO RESIDENZIALE - Numero Transazioni Normalizzate per Trimestre (Q) MILANO (Q3 2016 - Q4 2017)							TASSO TENDENZIALE (Q1 2017 - Q4 2017)				
MILANO	Q3 2016	Q4 2016	Q1 2017	Q2 2017	Q3 2017	Q4 2017	MILANO	Δ Q1 17/16	Δ Q2 17/16	Δ Q3 17/16	Δ Q4 17/16
Capoluogo	5.063	5.924	5.447	6.395	5.403	6.461	Capoluogo	13,7%	4,1%	6,7%	9,1%
Resto della provincia	6.928	8.914	7.132	8.916	7.065	9.489	Resto della provincia	9,5%	3,2%	2,0%	6,5%

Transazioni residenziali a Milano per trimestre



*Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate
I dati della restante provincia includono la provincia di Monza e Brianza*

ANALISI 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 secondo semestre 2017, 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 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.

Nell'ambito delle **zone di pregio**, nel II semestre del 2017, 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 in Centro Storico vanno dai 6.000 – 7.000 € al mq per l'usato a 7.500 – 8.500 € al mq per il nuovo/ristrutturato. In particolare in zona Magenta – Pagano – Castello gli immobili di pregio nuovi / ristrutturati vanno dai 7.100 agli 8.600 € al mq, mentre siamo dagli 8.200 ai 10.200 € al mq in zona Brera. Il Quadrilatero (11.000 – 13.000 € 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, caratterizzato da un'offerta di immobili di prestigio con quotazioni intorno ai 7.500 – 8.500 € al mq per l'usato e ai 9.000 – 10.500 € 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.

Andando nel dettaglio delle quotazioni delle varie zone, la zona **Indipendenza** presenta quotazioni stabili a 4.500 € al mq per l'usato medio in buono stato, 5.300 € al mq per il signorile in buono stato e 6.000 € al mq per l'ottimo stato.

In zona **Lodi – Porta Romana** e **XXII Marzo – Cadore** le quotazioni per l'usato medio in buono stato sono intorno ai 3.800 – 3.900 € al mq, mentre in caso di soluzioni signorili sono tra i 4.500 – 4.900 € al mq, che sono 5.000 – 5.300 € al mq in caso di immobili in ottimo stato.

In zona **Ticinese** per il signorile in ottimo stato siamo stabili su una media di 6.200 € al mq, mentre per il signorile usato in buono stato siamo a 5.600 € al mq. Nella stessa zona l'usato di tipologia media in buone condizioni è intorno ai 4.800 € al mq. In zona **Bocconi** le quotazioni risultano inferiori, intorno ai 4.100 € al mq se signorile in buono stato e 3.700 € al mq se di tipologia media.

Come commenta **Giuseppe Gazzara**, titolare dell'Agenzia Professionecasa Milano Bocconi:

“Nel secondo semestre del 2017, in zona Bocconi, la tipologia maggiormente richiesta è il bilocale per un budget di spesa medio tra i 250 e i 350.000€ e in misura minore il trilocale tra i 350 e i 400.000€. Le zone nei pressi di piazza Ventiquattro Maggio, quelle più prossime a Porta Romana e quelle limitrofe dell'Università Bocconi sono le zone preferite dagli acquirenti che richiedono come caratteristiche principali i piani alti, un balconcino e il bagno finestrato”.

In zona **San Gottardo – Tabacchi e Navigli** l'usato medio è a 3.700 – 3.750 € al mq, mentre il signorile è a 4.000 – 4.100 € al mq se usato in buono stato e a 4.500 € al mq se in ottimo stato.

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

La zona di **Pagano** conferma il suo *appeal* per il target con buona disponibilità. Le quotazioni, stabili, si attestano intorno ai 5.350 € al mq per il signorile in buono stato e ai 6.150 € al mq per l'ottimo stato, con quotazioni superiori per soluzioni di particolar pregio. Nella stessa zona l'usato medio in buono stato è invece intorno ai 4.900 € al mq.

Come commenta **Fabio Perri**, titolare dell'Agenzia Grimaldi Milano Pagano:

“Nel secondo semestre del 2017, si è registrato un volume di compravendite in aumento, sostenuto da un incremento della domanda e da un'offerta ampia, ma stabile. Le tipologie maggiormente richieste sono i trilocali e i quadrilocali dai 120 ai 150 mq. Prerogativa degli acquirenti è il piano alto. I tempi medi di vendita sono diminuiti rispetto agli anni passati e variano da poche settimane a un massimo di 3 mesi, con uno sconto in fase di chiusura delle trattative anch'esso diminuito attestandosi sul 5%. Quello delle locazioni è infine un mercato attivo e omogeneo in tutta la zona”.

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 5.150 € al mq, mentre le soluzioni medie hanno quotazioni intorno ai 4.400 € al mq. Per le soluzioni in ottimo stato si sale rispettivamente a 5.850 € al mq e a 4.950 € al mq. In zona **Fiera – Silva – Pagliano** siamo invece su una media di 3.700 – 4.300 € al mq per le soluzioni usate medie e signorili in buone condizioni, che salgono a 4.200 – 4.800 € 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 in zona **Portello – Fiera**, dove per l'usato in buono stato medio siamo a 3.150 € al mq, che sale a 3.750 € al mq se signorile.

In zona **Sempione – Arco della Pace**, dove si rilevano quotazioni in aumento, siamo mediamente intorno ai 4.600 – 5.150 € al mq per l'usato medio in buono stato in caso di immobili medi e signorili, che salgono a 5.250 – 6.000 € al mq se in ottimo stato. Le soluzioni di tipologia economica in buono stato, per caratteristiche intrinseche o per contesto, sono intorno ai 4.050 € al mq.

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

La zona **Isola** presenta quotazioni stabili, siamo 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 siamo intorno ai 6.000 € al mq. In zona **Garibaldi** siamo a 5.500 – 6.000 € al mq, rispettivamente per l'usato medio e signorile in buone condizioni, e intorno 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.

Come sottolinea **Carlo Quaroni**, titolare dell'Agenzia Gabetti Milano Garibaldi Isola:

“Nel secondo semestre del 2017, abbiamo riscontrato un aumento della domanda in zona Isola, via Farini, viale Stelvio, via Lario e l'inizio di viale Zara. Le tipologie maggiormente richieste sono i bilocali e i trilocali per un budget di spesa medio intorno rispettivamente ai 250 – 300.000€ e ai 400 – 450.000€. La prima categoria è particolarmente ricercata anche da chi decide di mettere l'immobile a reddito. I tempi medi di

vendita e gli sconti in fase di chiusura delle trattative si sono accorciati rispetto agli scorsi anni e si attestano, i primi, intorno a 1-2 mesi, i secondi, sul 5%. Quello delle locazioni è un mercato abbastanza attivo e uniforme in tutta la zona ed è sostenuto principalmente da giovani che prediligono monocalci e bilocali.”

In Buenos Aires le quotazioni risultano stabili. In zona **Buenos Aires – Venezia** siamo tra i 4.250 e i 4.750 € al mq per l’usato in buono stato di tipologia media e signorile, mentre l’ottimo stato ha quotazioni tra i 4.750 e i 5.250 € al mq. Spostandosi verso la zona **Buenos Aires – Loreto**, per le stesse soluzioni, siamo tra i 3.450 e i 3.750 € al mq per l’usato in buone condizioni medio e signorile e tra i 3.700 e i 4.150 € 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 (2.900 € al mq per l’usato in buono stato se verso Loreto e 3.900 € al mq se verso Porta Venezia).

Periferia

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 calo, siamo tra i 1.350 e i 2.000 € al mq per l’usato in buono stato, a seconda delle tipologie, mentre le soluzioni da ristrutturare variano da 1.150 a 1.700 € al mq.

Passando alla Periferia Nord, in zona **Dergano** troviamo quotazioni intorno ai 2.100 € al mq per l’usato medio in buono stato, che scendono a 1.700 € al mq per la tipologia economica. In **Zara – Istria** siamo sui 2.580 € al mq per il civile in buono stato e sui 2.180 € al mq per soluzioni più economiche. Quotazioni che aumentano in zona **Farini**, siamo intorno ai 3.050 € al mq per soluzioni di tipologia media in buono stato, che salgono a 3.300 € al mq per immobili signorili, fino a 3.700 € al mq per il signorile ottimo.

Come commenta **Leonardo Valenziano**, titolare dell’Agenzia Professionecasa Milano Maciachini:

“Nel secondo semestre del 2017, in zona Maciachini, le tipologie maggiormente richieste sono i monocalci per investimento da 30-35 mq, per un budget di spesa medio intorno ai 75 – 90.000€, e i bilocali e i trilocali per utilizzo diretto. Per i bilocali di 60 mq il budget di spesa medio è intorno ai 120 – 150.000€, per trilocali di 90 mq massimo 250.000€. In testa alle preferenze degli acquirenti vi sono via Murat, la parte finale di viale Zara, piazza Istria, la parte iniziale di viale Fulvio Testi e la zona ovest verso il confine con Dergano e Bovisa. Il balcone, la cantina e il box sono le caratteristiche più domandate, chi è in cerca di quest’ultimo è disposto ad aumentare il proprio budget di riferimento. I tempi medi di vendita oscillano dai 4 ai 7 mesi, ciò dipende dallo stato manutentivo dell’immobile, dalla zona e dal prezzo.”

Quotazioni stabili sono intorno ai 1.600 – 1.800 € al mq per gli immobili economici in buono stato in zona **Niguarda e Affori**, che salgono a 2.200 – 2.300 € 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 € circa al mq per l’usato in buono stato a seconda delle tipologie. In zona **Turro**, dove si riscontrano quotazioni stabili o in leggero aumento, siamo tra i 2.000 e 2.400 € al mq, mentre in zona **Nolo**, con quotazioni anch’esse in leggero aumento o stabili a seconda delle categorie, per l’usato medio in buono stato siamo intorno ai 2.700 € al mq.

In zona **Parco Lambro – Cimiano** le quotazioni per l’usato in buono stato variano dai 2.200 ai 2.800 € al mq a seconda delle tipologie, stabili rispetto al 2016.

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

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

In zona **Lodi – Corvetto** siamo stabili a 1.500 € al mq per l'economico usato in buono stato e a 2.100 € al mq per il medio. La zona **Ripamonti** presenta quotazioni, anch'esse stabili, che si attestano per l'usato medio in buono stato intorno ai 2.400 € al mq, mentre per l'economico siamo a 2.000 € al mq e per il signorile 2.600 € al mq.

Nella Periferia Ovest, in zona **Bande Nere**, si sono rilevate lievi diminuzioni: siamo a 2.800 € al mq per il medio usato in buono stato e a 3.050 € al mq per il signorile. Le soluzioni di tipologia economica hanno valori inferiori, intorno ai 2.400 € al mq per l'usato in buone condizioni. Cali anche in zona **Lorenteggio**, **dove** siamo intorno ai 1.750 € al mq per l'economico in buono stato e a 2.300 € al mq per le soluzioni medie.

Quotazioni stabili in zona **San Siro**, dove si registrano valori intorno ai 3.250 € al mq per il civile in buono stato e sui 3.750 € al mq per soluzioni signorile, fino a 4.250 € al mq per il signorile ottimo. Prezzi che scendono se si passa alla categoria economica con quotazioni che si attestano intorno ai 2.500 € al mq per immobili usati in buono stato.

**Si precisa che con il borsino H1 2017 è stata inaugurata una nuova suddivisione delle zone per cui i valori precedenti non possono ritenersi confrontabili*