

by INTERNEWS

// NOTIZIE E COMMENTI DALL'INDUSTRIA IMMOBILIARE ITALIANA E INTERNAZIONALE //

Home | In Primo Piano | News dall'Italia | News dall'Estero | Editoriali | Eventi | Rapporti dall'Italia | Rapporti dall'Estero
Awards | People | Ambiente | Non Solo Real Estate | Economia Immobiliare 52 ↓ | Interviste | Turismo | RE & Food
EXPO 2015 | Formazione

Gabetti: prosegue a Milano (+21,9% le transazioni nel 2016) la crescita del mercato residenziale

Publicato il 10 aprile 2017 in Rapporti Italia, Rapporti/Analisi

Nel 2016, 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 del Territorio, nel 2016 si sono registrate **21.978 transazioni** residenziali, **+21,9%**, rispetto al 2015.

Già lo scorso anno i risultati erano stati decisamente positivi: 18.035 transazioni residenziali, +13,4% rispetto al 2014 – crescita maggiore registrata nel 2015 tra le otto grandi città capoluogo.

Milano aveva già chiuso il 2013 con una variazione positiva, pari al +3,4% rispetto al 2012, e il 2014 con +5% rispetto al 2013, anticipando il trend positivo delle altre città italiane.

In termini di **quotazioni**, secondo i dati Gabetti, si sono registrate solo lievi flessioni nel primo semestre 2016, con un -0,3% rispetto al secondo semestre 2015, e nel secondo semestre 2016, con un -0,2% rispetto al primo.

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 2016, si sono attestati intorno ai **4-5 mesi**.

Gli **sconti** in sede di chiusura delle trattative sono stati intorno all'11%, con forte variabilità a seconda del rapporto qualità/prezzo delle specifiche soluzioni immobiliari.

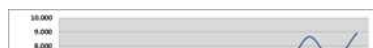
COMPARTO RESIDENZIALE - Numero Transazioni Normalizzate per Trimestre (Q)													
MILANO (Q4 2015 - Q4 2016)													
MILANO	Q4 2015	Q1 2016	Q2 2016	Q3 2016	Q4 2016	Q1 2015	Q2 2015	Q3 2015	Q4 2015	Q1 2016	Q2 2016	Q3 2016	Q4 2016
Capoluogo	4.211	3.738	4.341	3.475	4.345	3.814	4.740	4.108	5.373	4.804	6.151	5.990	5.933
Resto della provincia	6.571	5.420	6.064	5.225	6.955	5.264	7.060	5.933	7.349	6.528	8.665	6.946	8.928

TASSO TENDENZIALE (Q4 2015 - Q4 2016)													
MILANO	Δ Q4 15/12	Δ Q1 14/13	Δ Q2 14/13	Δ Q3 14/13	Δ Q4 14/13	Δ Q1 15/14	Δ Q2 15/14	Δ Q3 15/14	Δ Q4 15/14	Δ Q1 16/15	Δ Q2 16/15	Δ Q3 16/15	Δ Q4 16/15
Capoluogo	12,8%	3,4%	6,9%	6,8%	3,2%	2,0%	9,2%	18,2%	23,6%	26,0%	29,8%	23,9%	10,4%
Resto della provincia	0,9%	5,1%	-2,9%	8,8%	-0,2%	-2,9%	16,4%	11,6%	12,1%	24,0%	22,7%	19,1%	21,5%

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia del Territorio

I dati della restante provincia includono la provincia di Monza e Brianza

Transazioni residenziali a Milano per trimestre e variazione tendenziale



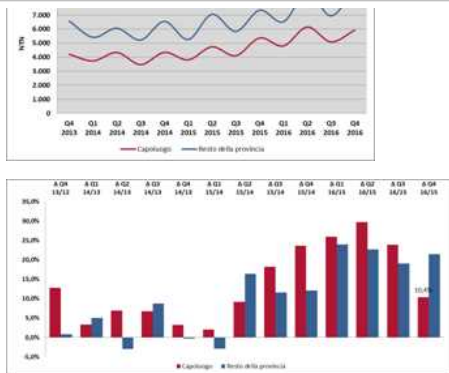
Paola G. Lunghini ritratta dall'artista Alzek Misheff

Paola G. Lunghini
Direttore Responsabile

Tel. 02 725 296 11
paola.lunghini@mclink.it

Cerca: Cerca





Elaborazione Ufficio Studi [Gabetti](#) su dati Agenzia del Territorio

ANALISI PER MACRO ZONE

A livello generale, il mercato residenziale milanese ha rilevato solo lievi ritocchi al ribasso delle quotazioni medie, anche se non sono mancati lievi rialzi per alcune tipologie nelle zone centrali. 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 2016, 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 assorbite.

Nell'ambito delle **zone di pregio**, nel II semestre del 2016, Milano ha confermato una buona domanda soprattutto per le zone di Brera e Magenta, in un contesto di quotazioni in lieve calo. 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 7.000 agli 8.500 € al mq, mentre siamo dagli 8.000 ai 10.000 € 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 quella di Palestro – Duse, in cui si trova un'offerta di immobili di prestigio con quotazioni intorno ai 7.500 – 8.500 € al mq per l'usato e 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, Libia, Indipendenza, Sempione, Fiera – Pagano.

Andando nel dettaglio delle quotazioni delle varie zone, nell'area di **Porta Romana – Libia – Cadore** i prezzi sono rimasti complessivamente stabili rispetto al semestre precedente: siamo a 4.800 – 5.200 € al mq per l'usato in buono stato in zona Romana – Libia e ai 6.400 € al mq per il signorile nuovo/ristrutturato (le quotazioni sono superiori spostandosi da corso di Porta Romana verso Crocetta). Quotazioni in lieve diminuzione invece spostandosi verso Lodi – Sabotino, intorno ai 3.650 € al mq per il signorile in buono stato e a 5.200 € al mq per le soluzioni signorili ristrutturate. Quotazioni similari per il signorile in zona Cadore – XXII Marzo (4.400 – 4.200 € al mq per il signorile usato in buone condizioni e 3.500 – 3.400 € al mq per il medio usato).

Quotazioni superiori spostandosi verso **Indipendenza** (4.500 € al mq per l'usato medio in buono stato, 5.300 € al mq per il signorile in buone condizioni e 6.500 € al mq per il ristrutturato). In zona le quotazioni sono rimaste stabili.

In zona **Solari – Coni Zugna** l'usato signorile in buono stato si attesta intorno ai 4.800 € al mq. Nella stessa zona le tipologie medie ed economiche sono a 4.300 – 3.900 € al mq.

Stabili le quotazioni anche in zona **Ticinese – Bocconi**: per il signorile nuovo/ristrutturato siamo su una media di 5.000 € al mq, mentre per il signorile usato in buono stato rimane a 4.500 € al mq. Nella stessa zona l'usato di tipologia media in buone condizioni è intorno ai 4.000 € al mq.

In zona **Ripa ticinese – Romolo** le quotazioni variano dai 3.200 ai 3.600 € al mq per l'usato in buono stato, a seconda delle tipologie.

Complessivamente stabili le quotazioni in zona **Isola**: siamo intorno ai 3.400 – 3.800 € al mq per le soluzioni medie e signorili usate in buono stato, mentre per il signorile ristrutturato siamo intorno ai 4.700 € al mq. Lievi crescite in zona **Garibaldi** dove siamo a 4.500 – 5.000 € al mq, rispettivamente per l'usato medio e signorile in buone condizioni, e intorno ai 6.000 € al mq per il signorile ristrutturato. In entrambe le zone si discostano dalle medie evidenziate le soluzioni nuove con elevati standard di efficienza energetica.

In zona **Vittorio Veneto – Oberdan** siamo tra i 4.200 e i 4.700 € al mq per l'usato in buono stato di tipologia media e signorile, mentre il ristrutturato ha quotazioni tra i 4.750 e i 5.000 € al mq. Spostandosi verso la zona **Buenos Aires – Lima – Vitruvio**, per le stesse soluzioni siamo tra i 4.000 e i 4.500 € al mq per l'usato in buone condizioni medio e signorile e tra i 4.500 e i 5.000 € al mq per il ristrutturato. In questa

LOMBARDIA

Paola G. Lunghini è anche
Direttore Responsabile
di "Economia Immobiliare"

ECONOMIA IMMOBILIARE
Bi-annual, it is the leading property review in Italy.
Since 1991 it brings Analysis, Reports, Research,
Trends and Latest Projects.



Indirizzi e contatti

Via Nerino 5
20123 Milano
Tel. 02 725 296 11 / Fax 02 864 525 97

email:

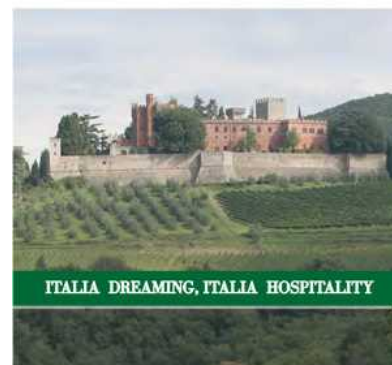
paola.lunghini@mclink.it

P.IVA di by Internews:

04865040960

E' in distribuzione il N° 52
Economia Immobiliare.

ECONOMIA IMMOBILIARE



ITALIA DREAMING, ITALIA HOSPITALITY

Paola G. Lunghini by Internews

Clicca per visitare il precedente
sito di Paola G. Lunghini
(da 2004 a novembre 2012)

[Link al Sito Web](#)

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 (3.200 € al mq per l'usato in buono stato). In zona **Abruzzi**, spostandosi verso la zona **Plinio**, verso via dei Mille, siamo a 4.300 € al mq per l'usato medio in buono stato e a 4.600 in caso di immobili signorili.

La zona di **Pagano – Buonarroti – Monti** conferma il suo *appeal* per il target con buona disponibilità. Le quotazioni si attestano e intorno ai 5.700 € al mq per il signorile in buono stato e ai 7.000 € al mq per il ristrutturato, con quotazioni superiori per particolari soluzioni di pregio. Nella stessa zona l'usato medio in buono stato è invece intorno ai 4.000 € al mq.

In zona **Fiera – Monterosa – Pagliano**, le soluzioni signorili usate in buone condizioni sono su una media di 5.000 € al mq, mentre le soluzioni medie hanno quotazioni intorno ai 4.500 € al mq. In zona **Fiera – Lotto** siamo invece su una media di 3.500 – 4.000 € al mq per le soluzioni usate medie e signorili in buone condizioni. Nella macro zona la domanda si mantiene stabile e si raggiungono quotazioni superiori rispetto alle medie evidenziate nel caso di immobili nuovi, dotati di ottimi *standard* energetici e in generale per le soluzioni di pregio di particolare rilievo.

Quotazioni stabili in zona **Sempione – Cenisio**, dove siamo mediamente intorno ai 2.600 – 3.500 € al mq per l'usato medio in buono stato in caso di immobili medi e signorili, che sono intorno ai 3.800 € al mq per il nuovo/ristrutturato. Le soluzioni di tipologia economica in buono stato, per caratteristiche intrinseche o per contesto, sono intorno ai 2.200 € al mq.

Prezzi superiori in zona **Gramsci**, dove siamo intorno ai 5.000 € al mq per il signorile in buono stato e a 6.000 € al mq per il ristrutturato a nuovo, con punte superiori per immobili di particolare pregio.

Periferia

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

Per quanto riguarda la periferia nord, in zona **Certosa** si sono registrate quotazioni stabili. In zona siamo tra i 1.500 e i 2.300 € al mq per l'usato in buono stato, a seconda delle tipologie, mentre le soluzioni da ristrutturare variano da 1.200 a 1.800 € al mq.

In lieve diminuzione i valori in zona **Maciachini**, con quotazioni di 2.300 € al mq per l'usato medio in buono stato, 2.000 € al mq per la tipologia economica e di 2.900 € al mq in caso di immobili signorili usati in buone condizioni. Le quotazioni sono intorno ai 1.800 – 1.900 € al mq per gli immobili economici in buono stato in zona **Niguarda e Affori**.

In zona nord est sono in lieve calo le quotazioni in zona **Monza – Turro – Precotto**, che si attestano tra i 1.700 e i 2.400 € al mq per l'usato medio in buono stato. In zona **Loreto – Venini** l'usato medio in buone condizioni è intorno ai 2.600 € al mq.

In zona **Udine – Feltrè** si conferma una buona richiesta: le quotazioni per l'usato in buono stato variano dai 2.500 ai 3.000 € al mq a seconda delle tipologie.

La zona **Lambrate – Città Studi – Piola** ha mostrato una domanda e quotazioni complessivamente stabili: siamo a 3.200 € al mq per il medio usato in buono stato in zona Città studi – Romagna Susa, che si attesta intorno ai 4.000 € al mq per il ristrutturato a nuovo. Il signorile ha invece punte intorno ai 4.800 € al mq per particolari soluzioni nuove/ristrutturate. Valori inferiori nella parte Gorini – Argonne, dove l'usato di tipologia media è intorno ai 3.000 € al mq e per il signorile ristrutturato siamo a 4.200 € al mq. In zona Lambrate – Ortica, siamo invece a 2.000 – 2.300 € al mq per le soluzioni usate in buono stato medie e signorili.

Stabile la periferia sud in zona **Meda – Santa Rita**. In queste zone siamo su una media di 2.400 € al mq per l'usato medio in buone condizioni. Per la stessa tipologia siamo a 2.400 € al mq anche in **Famagosta**.

Stabile la zona **Corvetto**: siamo a 1.700 € al mq per il medio usato in buono stato, a 2.200 € al mq per il signorile e a 1.200 € al mq per le soluzioni economiche. Stabile la zona **Ripamonti**, dove per l'usato medio in buono stato siamo intorno ai 2.100 € al mq.

Lieve calo in zona **Rembrandt**, dove siamo a 2.700 € al mq per il medio usato in buono stato e a 3.000 € al mq per il signorile. Le soluzioni di tipologia economica hanno valori nettamente inferiori, intorno ai 1.500 € al mq per l'usato in buone condizioni. Quotazioni in lieve calo anche in zona **Lorenteggio – Tolstoj**, dove siamo intorno ai 2.250 € al mq per l'economico in buono stato e a 2.750 € al mq per le soluzioni medie.

Fonte : Company

Previous Post

TH Real Estate premiata con l' "EPA ENERGY STAR Partner of the Year Award" per il 10° anno consecutivo

Next Post

Il Fondo AREEF 1 ITALY REIF, di Ardian Real Estate e gestito da Prelios SGR, perfeziona l'acquisizione di un portafoglio di sei immobili a uso uffici

No Facebook, No Twitter... Grazie!

Primo Piano
Lettere Aperte di Paola
G. Lunghini
People
Racconti di Paola G.
Lunghini
Rapporti/Analisi
Recensioni

Real Estate Pets
Non Solo RE
Editoriali
Eventi
Interviste
Economia
Immobiliare
Libri
EXPO 2015
Formazione