

INVESTIRE IN IMMOBILI A MILANO, LE ZONE MIGLIORI DOVE PUNTARE

*I dati parlano chiaro, dopo L'Expo del 2015 **il mercato immobiliare a Milano** ha iniziato un periodo di forte crescita, e questo periodo non accenna ad arrestarsi. Sono infatti più di 49 le zone di Milano dove i prezzi degli immobili sono nettamente aumentati.

E non si parla solamente delle arterie principali della città, ovvero il centro storico e le vie dello shopping. Sono moltissime le zone del capoluogo lombardo in fase di rivalutazione e riqualificazione urbana, e i tempi in cui Milano si svuotava durante il weekend sono ormai lontani. La presenza turistica ha raggiunto ormai numeri impressionanti, degni di una grande metropoli.

Tutte queste caratteristiche messe insieme non fanno altro che attirare l'interesse degli investitori.



Ma quali sono le zone di Milano migliori dove poter investire?

Nel 2016 il 35% delle operazioni immobiliari in Italia si è conclusa a Milano. Negli ultimi anni inoltre sono nati nuovi interessanti progetti nel capoluogo lombardo come il Citylife, Porta Nuova, Bovisa e Bicocca, che hanno riqualificato anche le zone circostanti rendendole più appetibili agli occhi degli investitori.

Per quanto riguarda le quotazioni, i valori immobiliari delle zone centrali sono in netto aumento (+ 2,5%). Interessanti anche le zone di Brera e Porta Romana, il mercato immobiliare di Corso Como negli ultimi anni si è dimostrato molto dinamico, così come le aree limitrofe.

Per quanto riguarda invece le cosiddette zone del design si stanno riscontrando dei buoni risultati, soprattutto in Corso Venezia, Garibaldi e Solari (+ 2,6 rispetto al 2006). Inoltre, tutte le zone interessate dalla Metropolitana 5 hanno registrato +0,7% in dieci anni con punte del +9,8% in Fiera e Monterosa.

Le zone di Milano che hanno registrato aumenti maggiori del valore immobiliare

Si stima che gli immobili nei pressi della nuova Linea Metropolitana M4 saranno rivalutati per oltre 1 miliardo e mezzo di euro. Si tratta di immobili che costano circa 6 mila euro al metro quadrato e che nel 2018 hanno registrato un aumento del + 1%.

La crescita maggiore è stata registrata dalle zone nei pressi di viale Piceno-Indipendenza (+1,6%), Argonne-Viale Corsica (+1,7%) e al Tribunale (+1,6%). Degna di nota anche la zona universitaria, dove nell'ultimo anno i prezzi sono cresciuti del +1,7%. Anche le zone della Bovisa e dell'università Cattolica sono in crescita, così come l'area dell'università Bocconi.

Da tenere d'occhio tutte quelle costruzioni in zone frequentate da studenti, che potrebbero ripopolare i locali adiacenti e generare un impatto positivo anche sui prezzi delle case. Le zone della Movida Milanese fino ad ora sono riuscite a contenere i rialzi, ma si stima un netto aumento nei prossimi anni. Soprattutto per quanto riguarda le aree di Brera, Porta Nuova e Navigli.

Le zone migliori su cui puntare per gli investimenti immobiliari a Milano sono ovviamente tutte le aree concentrate nel centro storico e nelle vie dello shopping, quindi via della Spiga, via Monte Napoleone, la zona di piazza San Babila e piazza della Scala. I prezzi partono da 11 mila euro al metro quadro nelle zone di Castello Sforzesco e Cordusio. Si parte invece da 9 mila euro al mq per Corso Venezia e Zona Repubblica.

Gli investitori oggi puntano sui giovani, gli studenti e i lavoratori single

Milano è la città d'Italia con il più alto numero di nuclei familiari composti da una sola persona, che superano il 50% delle unità familiari complessive.

Di conseguenza, i monocali sono le tipologie di immobili più richieste e gli investimenti migliori sono quelli destinati agli affitti, che restano abbastanza alti anche negli immobili più piccoli.

Da considerare inoltre che, negli ultimi anni, è cresciuto il numero di giovani Millennial che ha acquistato la sua prima casa a Milano. Nel complesso si può affermare che l'area Nord- Est di Milano (la zona che va che va da Buenos Aires a corso XXII Marzo) è una delle migliori dove investire in immobili oggi.

Alcuni nostri progetti: bilocali per studenti fermata mm5

by Arch. Giorgio Palù per Alpha Librae SA

