

Rapporto Aspesi-Immobiliare.it- Intesa: a Milano mancano le case nuove e green

Il mercato immobiliare milanese è carente di nuove costruzioni e di case con elevata efficienza energetica. È il principale dato che emerge dal rapporto presentato durante un seminario organizzato nel capoluogo lombardo da Aspesi Unione Immobiliare in collaborazione con il Gruppo Intesa SanPaolo e Immobiliare.it.

Si parte da un presupposto già noto: l'attenzione del pubblico verso la sostenibilità ambientale e l'efficienza energetica è in aumento, complice anche la direttiva europea che vuole determinati standard entro il 2030. Da qui, il desiderio crescente di cercare e trovare casa di classe energetica E.

Anche se la domanda immobiliare su Milano non è certo in diminuzione, la ricerca presentata al seminario Aspesi evidenzia come l'offerta sia scarsa. Questo – si legge nel rapporto – porta alla costante crescita dei prezzi che coinvolge tutto il territorio urbano e che fa sì che il concetto stesso di periferia perda i suoi contorni netti, proprio per la crescita del costo dell'abitare.

C'è, poi, la questione dell'efficienza energetica. Un'indagine di Immobiliare.it Insights mostra come gran parte del territorio comunale di Milano presenti ancora una percentuale di nuovo strutturalmente bassa. Solo due quartieri periferici come Affori e Cimiano hanno una percentuale significativa di costruzioni molto recenti. Questo aspetto ha un'incidenza sui prezzi: nel mercato immobiliare milanese e del suo primo hinterland, il prezzo del nuovo è oggi quasi il doppio di un immobile usato, oltretutto con un chiaro trend in crescita, mentre l'immobile usato in bassa classe energetica comincia a perdere di valore.

Carlo Giordano, Board Member di Immobiliare.it: «L'acquisto della casa, oggi, non ha solo un valore di luogo in cui abitare ma anche di risparmio. I compratori oggi sono particolarmente attenti a cercare immobili che nel tempo non solo non perdano valore, ma anzi, si rivalutino. Da qui la crescente ricerca di classi energetiche alte. Ma questa corretta intenzione si scontra con la dura realtà di un patrimonio immobiliare o vecchio oppure con prezzi difficilmente accessibili».

Federico Filippo Oriana, Presidente di ASPESI Unione Immobiliare: “Il report di Immobiliare.it evidenzia quello che la nostra Associazione segnala da sempre: una forte carenza di appartamenti nuovi a Milano derivante da una politica urbanistica e fiscale nazionale e locale di fatto avversa al nuovo. Con due concomitanti conseguenze negative: uno squilibrio crescente tra domanda e offerta di appartamenti, con connesso inevitabile strappo in alto dei prezzi e dei canoni e rarefazione delle compravendite, e un decadimento sul piano dell’efficientamento energetico e, quindi, della prospettiva green degli edifici, con conseguente progressivo allontanamento (invece che avvicinamento) agli obiettivi europei”.