

Numeri e Mercati

Aspesi: a Milano solo due quartieri offrono realmente immobili nuovi

Di: Redazione 8 Novembre 2023



A Milano la domanda di classe energetica elevata rimane insoddisfatta. Solo due quartieri presentano una reale offerta di immobili nuovi. La metropoli vede continuare a crescere la sua attrattività: la domanda immobiliare non accenna a diminuire e fronteggia un'offerta che invece è sempre più esigua. Questo 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.

Queste le principali evidenze che emergono dal **Rapporto 2023 sul mercato immobiliare di Milano** presentato nel **seminario organizzato da Aspesi Milano, in collaborazione con il gruppo Intesa Sanpaolo e Immobiliare.it.**

Anche i quartieri un tempo vantaggiosi ora sono per pochi

Secondo il rapporto, questo trend di prezzi crescenti unito alla risalita dei costi dei mutui ha reso sempre meno accessibile l'acquisto dell'immobile all'interno del comune.

Anche i quartieri una volta considerati vantaggiosi per comprare casa in pochi anni sono diventati per pochi: ad esempio alla zona della Barona dove, rispetto al 2019, l'**affordability** – intesa come la parte di mercato immobiliare che risulta accessibile dato il reddito medio comunale percepito – per il single è diminuita del 12% mentre per la coppia di oltre il 50%.

In questo scenario già complicato, una recente ricerca di Immobiliare.it ha poi evidenziato come oggi i compratori privilegino immobili efficienti da un punto di vista energetico. Se una volta la parola chiave per la



scelta della casa nuova era posizione”oggi si aggiunge anche di nuova costruzione.

In merito alle nuove costruzioni nella città di Milano, un'indagine di **Immobiliare.it Insights**, la proptech company del gruppo di Immobiliare.it specializzata in analisi di mercato e data intelligence, ha evidenziato come **gran parte del territorio comunale presenti ancora una percentuale di nuovo strutturalmente bassa**.

Solo i quartieri di **Affori** (Affori-Bovisa) e **Cimiano** (Cimiano-Crescenzago-Adriano), situati nella periferia nord della città, mostrano una percentuale significativa di nuove costruzioni.

La fascia centrale della città invece, che comprende sia il centro storico, ovvero i quartieri all'interno della prima cerchia dei bastioni, sia le periferie a est (come Bisceglie, San Siro e Bande Nere) e a ovest (come Pasteur, Città Studi, Lambrate), presenta percentuali di nuovo strutturalmente molto basse, nell'ordine del 10%. Addirittura, la zona di **Napoli-Soderini** non arriva al 5%.

Prezzo del nuovo quasi il doppio di un immobile usato

Dall'osservatorio emerge che punto ancor più di attenzione è diventato il prezzo di acquisto. Considerando il mercato immobiliare di Milano 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.

“L'acquisto della casa, oggi giorno, non ha solo un valore di luogo in cui abitare, ma anche di risparmio, in sostanza è un nostro piano di accumulo che va ad integrare il sistema pensionistico – ha dichiarato **Carlo Giordano, board member di Immobiliare.it** – 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”.

“Il report di Immobiliare.it evidenzia quello che la nostra Associazione segnala da sempre – ha dichiarato **Federico Filippo Oriana, presidente di Aspesi unione immobiliare**: 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: 1) uno squilibrio crescente tra domanda e offerta di appartamenti (per il numero insufficiente di alloggi nuovi che si riescono annualmente a mettere sul mercato della vendita e della locazione) con connesso inevitabile strappo in alto dei prezzi e dei canoni e rarefazione delle compravendite, 2) un decadimento sul piano dell'efficientamento energetico e, quindi, della prospettiva green degli edifici, con conseguente progressivo allontanamento (invece che avvicinamento) agli obiettivi europei”.

“Eppure i rimedi ci sarebbero – **ha concluso Oriana** – facili e senza costi per le casse pubbliche se solo si volesse procedere ad una razionalizzazione delle norme fiscali e urbanistiche senza pregiudiziali politico-ideologiche”.

