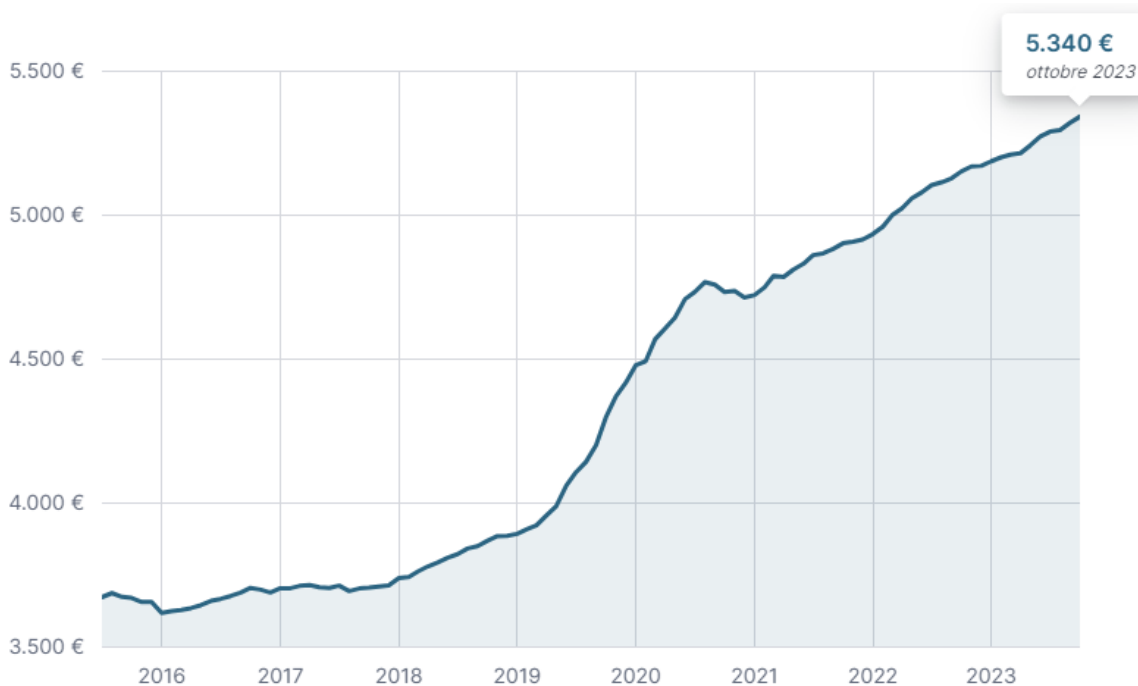


Rapporto 2023 sul mercato immobiliare di Milano

Milano, la domanda di classe energetica elevata rimane insoddisfatta. Solo due quartieri presentano una reale offerta di immobili nuovi

E l'accessibilità alla casa è sempre più difficile

Milano, 8 novembre 2023 – Complice una maggiore attenzione del pubblico verso i temi della sostenibilità ambientale e dell'efficienza energetica, sostenuta anche dalla recente direttiva europea sulla Casa Green, ovvero raggiungere la Classe E entro il 1° gennaio 2030, il nuovo sta diventando sempre più attrattivo per chi è alla ricerca della sua casa. Si è discusso di questo nel **seminario organizzato da ASPESI Milano, in collaborazione con il Gruppo Intesa Sanpaolo e [Immobiliare.it](https://www.immobiliare.it)**, il portale immobiliare leader in Italia.



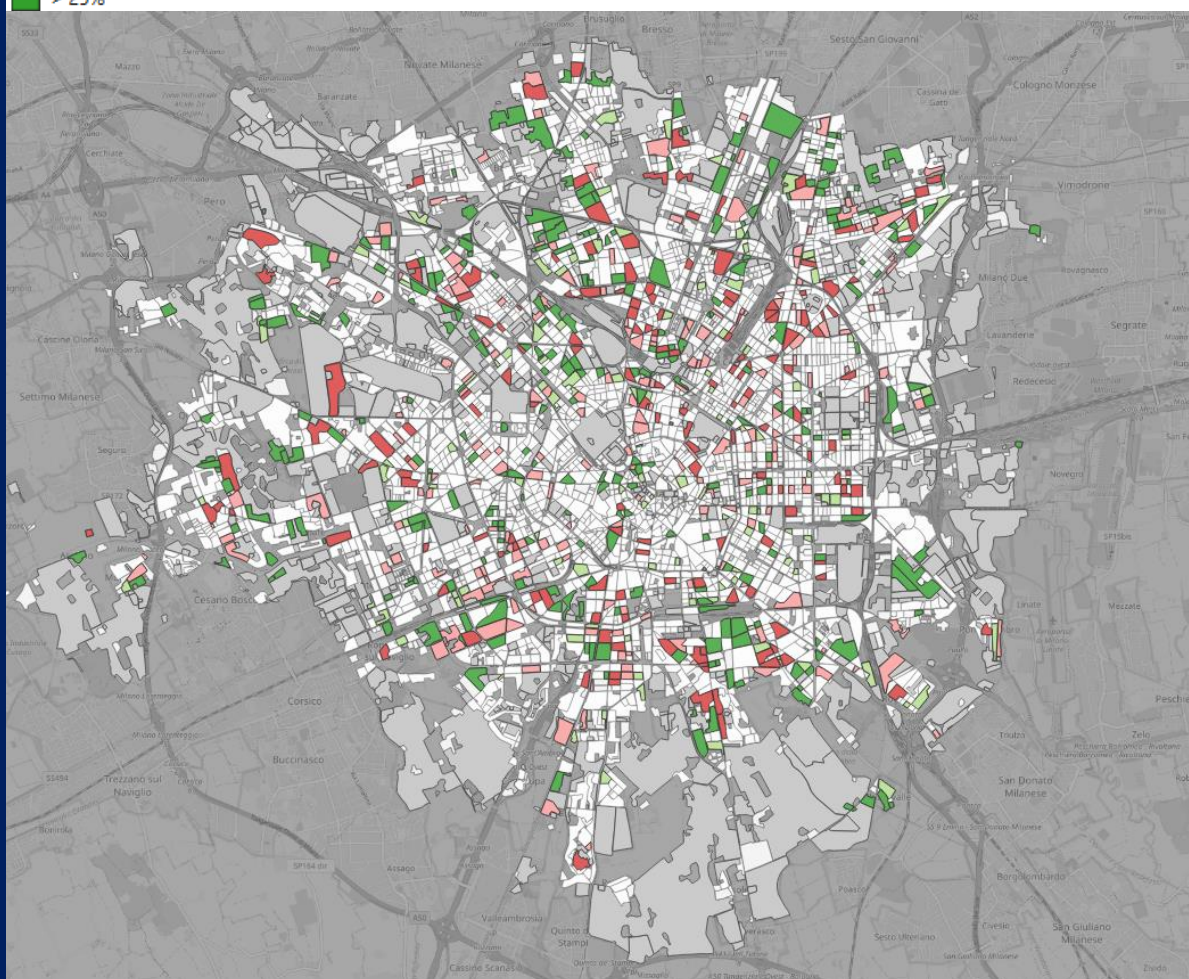
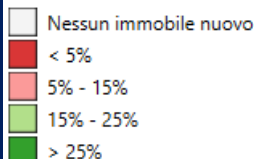
Oggi Milano vede continuare a crescere la sua attrattività: la domanda immobiliare non accenna a diminuire e fronteggia un'offerta che invece è sempre più esigua. Questo porta alla costante crescita dei prezzi che coinvolge tutto il territorio urbano e che fa sì che il concetto stesso di periferia perda i suoi contorni netti, proprio per la crescita del costo dell'abitare.

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": pensiamo 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”.

Ma a che punto sono le 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.**

% Immobili Nuovi



Solo i quartieri di **Afferi** (Afferi-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%.

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, 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”.

Per ulteriori informazioni:

Ufficio Stampa Immobiliare.it

Federica Tordi, Camilla Tomadini,
392.1176397 – 320.6429259
ufficiostampa@immobiliare.it

Ufficio Stampa ASPESI

Eugenio Tumsich
336.790554
eugenio.tumsich@gmail.com

Intesa Sanpaolo

Media Relations Banca dei Territori e Media locali
stampa@intesasnpaolo.com
<https://group.intesasnpaolo.com/it/sala-stampa/news>

About ASPESI – UNIONE IMMOBILIARE

L'ASPESI, Associazione Nazionale tra le Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare, aderente a CONFEDILIZIA e nata nel 1993 a Milano per riunire gli imprenditori del settore immobiliare e rappresentarne gli interessi, associa in prevalenza le società che investono in iniziative di valorizzazione, sviluppo e recupero di fabbricati e aree edificabili.

Associa, inoltre, aziende e studi professionali di servizi immobiliari, industrie che lavorano per l'edificio, *property companies* e associazioni del settore. Per rappresentare gli interessi degli Associati anche sul territorio, l'Associazione ha istituito i gruppi territoriali ASPESI MILANO (2010), ASPESI TORINO (2013), ASPESI ROMA (2017) e ASPESI TRIVENETO (2022) al fine di promuovere i rapporti con le istituzioni pubbliche e private regionali e locali, offrire ai Soci e ai loro collaboratori opportunità di crescita tecnico-professionale, creare per loro occasioni di incontro e confronto con gli altri operatori – imprenditoriali e professionali – e con i principali esponenti politico-culturali del territorio. Dal 2021 ha allargato i suoi obiettivi di rappresentanza del settore divenendo anche UNIONE IMMOBILIARE.

About Immobiliare.it

Immobiliare.it è il portale immobiliare leader in Italia, e tra le sedi di Milano e Roma la società impiega ad oggi oltre 350 persone. Lanciato nel 2005, sin da subito è stato contraddistinto per l'impegno costante nel fornire agli utenti la migliore esperienza di ricerca immobiliare, su sito web e su app. Grazie a milioni di annunci pubblicati e di persone alla ricerca dell'immobile perfetto, l'azienda ha sviluppato una profonda conoscenza dell'offerta e della domanda del mercato italiano

e ha lanciato Immobiliare.it Insights, società del gruppo dedicata alle analisi dei dati, allo studio dei trend attuali e di modelli predittivi per il settore. Immobiliare.it fa parte di un gruppo di portali presenti in diversi Stati europei: Grecia (Spitogatos.gr), Slovenia (Nepremicnine.net), Croazia (Crozilla.com), Lussemburgo (Immotop.lu), Spagna e altri Paesi con il marchio Indomio; e in tutto il mondo per gli immobili di lusso (LuxuryEstate.com).

About Intesa Sanpaolo

Intesa Sanpaolo è il maggior gruppo bancario in Italia – punto di riferimento di famiglie, imprese e dell’economia reale – con una significativa presenza internazionale. Il business model distintivo di Intesa Sanpaolo la rende leader a livello europeo nel Wealth Management, Protection & Advisory e ne caratterizza il forte orientamento al digitale e al fintech, in particolare con Isybank, la banca digitale del Gruppo. Una banca efficiente e resiliente, è capogruppo di fabbriche prodotte nell’asset management e nell’assicurazione. Il forte impegno in ambito ESG prevede, entro il 2025, 115 miliardi di euro di finanziamenti impact, destinati alla comunità e alla transizione verde, e contributi per 500 milioni a supporto delle persone in difficoltà, posizionando Intesa Sanpaolo ai vertici mondiali per impatto sociale. Intesa Sanpaolo ha assunto impegni Net Zero per le proprie emissioni entro il 2030 ed entro il 2050 per i portafogli prestiti e investimenti, l’asset management e l’attività assicurativa. Convinta sostenitrice della cultura italiana, ha sviluppato una rete museale, le Gallerie d’Italia, sede espositiva del patrimonio artistico della banca e di progetti artistici di riconosciuto valore.