

# Quanto costa un appartamento

**Richiesta altissima di alloggi nuovi  
Prezzi in crescita e vendite veloci  
Successo per le aree attorno agli atenei**

**L'analisi**



● Alessandro Ghisolfi (foto) responsabile del Centro studi Abitare Co. predice un andamento positivo nel 2019 del mercato immobiliare

● Milano potrebbe fare storia a sé rispetto al rischio di recessione temuto da molti

● Secondo il Centro studi Sigest tra 5 anni la città rischierebbe persino non essere in grado di soddisfare le richieste

● Alta la velocità di chiusura degli affari immobiliari con una media di 3,7 mesi. Le compravendite nel 2018 sono cresciute del 14,5%

Il compratore di case a Milano è esigente, non si accontenta: vuole appartamenti personalizzati e di nuova costruzione. È quindi dai progetti immobiliari appena lanciati che arriva la spinta all'intero mercato delle vendite, valuta uno studio di Abitare Co. Tra rigenerazioni urbane e volumetrie aggiuntive, la percentuale di nuovi alloggi è altissima — più che in tutte le altre città d'Italia (25% del totale sul mercato). In questo segmento i prezzi crescono ad un tasso doppio rispetto al resto del settore (+2,2%), con

una estrema velocità a chiudere gli affari (3,7 mesi in media). Di più: le compravendite nell'ultimo anno sono balzate del 14,5% (rispetto al +1,1% del mercato nel suo complesso). «Milano è il primo mercato immobiliare d'Italia e anche per il 2019 l'andamento sarà positivo: la prudenza è d'obbligo, visti i rischi di una recessione di cui si ignora l'entità, ma questa città fa un po' storia a sé», valuta Alessandro Ghisolfi, responsabile del Centro studi di Abitare Co.

«Oggi Milano si trova nelle stesse condizioni in cui si tro-

vava Londra dieci anni fa: la città offre enormi prospettive e rappresenta una grande opportunità di investimento anche per chi non ci verrà subito a vivere», confermano da Sigest. E pure Scenari da Immobiliari arriva una lettura cautamente ottimista.

Milano anticipa le inversioni del ciclo economico e caratterizza sempre di più i suoi quartieri: questa è una delle ragioni dell'ascesa. Quartieri in spolvero, al netto di quelli intorno alle nuove fermate della M4 (in particolare viale Indipendenza e piazza Vetra)

sono quelli «della creatività» (alcune vie a Lambrate) e della movida (con Brera in ripresa). Ma più di tutte scala posizioni la «città universitaria», segno che gli studenti fanno da traino anche per le vendite e non solo per gli affitti. Basta guardare la vivacità delle aree intorno alla Bovisa e al nuovo campus Bocconi.

Tornando alle nuove costruzioni, aggiunge Ghisolfi, «rispetto alla domanda potenziale, l'offerta rimane ancora molto sottostimata e ciò favorisce tempi di vendita rapidi, impensabili solo poco

tempo fa». Un esempio su tutti: in via Tacito, vicino a viale Umbria, 210 appartamenti che costituiscono il progetto Milano City Village della società quotata AbitareIn (e verranno pronti solo nel 2021), sono stati venduti tutti in pochi mesi, in larghissimo anticipo rispetto alle previsioni, per un valore sui 78 milioni di euro. Secondo il Centro studi Sigest, «se continua così, tra cinque anni Milano potrebbe persino non essere in grado di soddisfare le richieste».

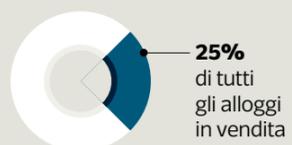
**El. An.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**TREND 2018**

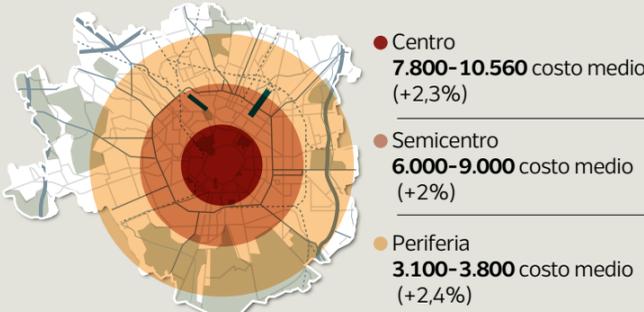


**CASE DI NUOVA COSTRUZIONE**

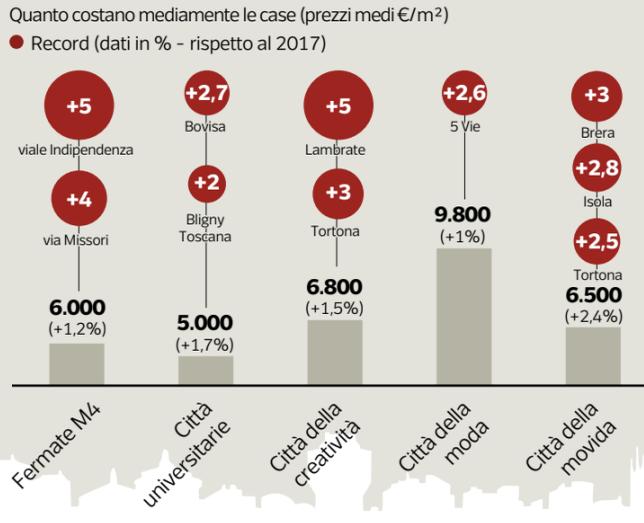


Fonte: Abitare.Co

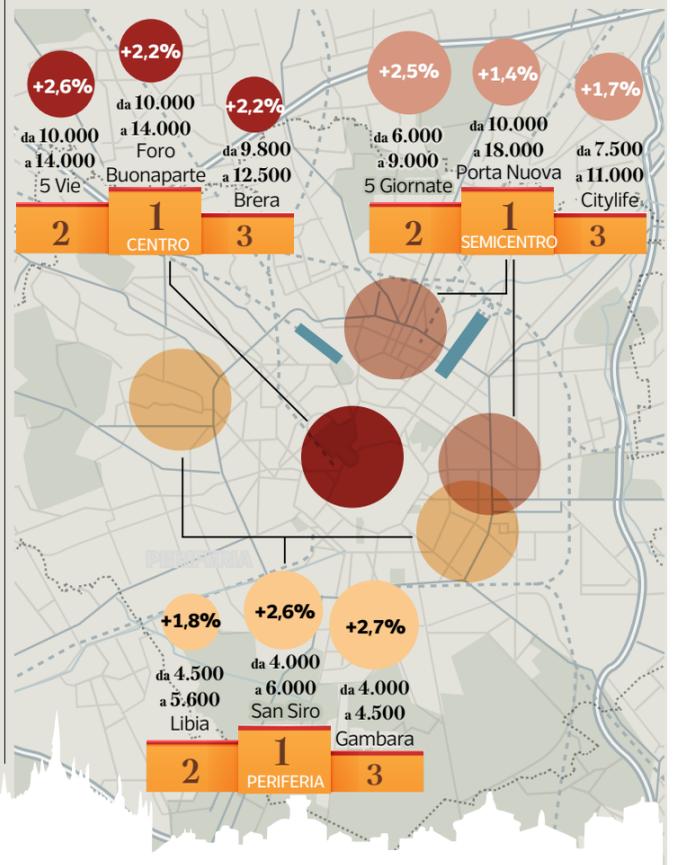
**I PREZZI IN CITTÀ** tra parentesi l'incremento dal 2017



**LE ZONE IN ASCESA**



**I PREZZI MINIMI E MASSIMI DELLE NUOVE ABITAZIONI**



L'Ego

**Il business**

di **Elisabetta Andreis**

## I 30 mila dell'affitto lampo La rivoluzione del mercato che riempie gli alloggi vuoti

A Milano volano gli affitti brevi: trentamila posti letto offerti ai turisti. Ospiti lampo, business in crescita. La start up Italianway, 11 milioni di euro di giro d'affari e 500 appartamenti gestiti per conto di privati che aprono i loro alloggi ai visitatori, lancia a questo punto la prima rete di franchising italiana del settore. Esporta il modello milanese in tutta la penisola, vuole «riportare a nuova vita il patrimonio delle seconde case inutilizzate (5 milioni di immobili secondo l'Istat) e rilanciare una forma di turismo alternativa agli alberghi, quella dell'ospitalità diffusa». Con il progetto Wonder Italy e una vera e propria Accademy di formazione che sta per nascere, la start up punta a coinvol-

gere in un solo anno 70 manager che gestiscano oltre mille appartamenti in tutta Italia. Obiettivo: arrivare, nel giro di cinque anni, a gestire 20 mila alloggi e 54 mila posti letto. Conti alla mano, «sarà un network di imprenditori del turismo capace di innescare di qui al 2023 un giro d'affari da 200 milioni, creando 300 nuove realtà imprenditoriali e coinvolgendo 5.000 persone, tra assunzioni dirette e indirette: ricadute importanti sul-

**Academy**

Lezioni per affiancare i proprietari. Entro il 2023 il giro d'affari sfiorerà i 200 milioni

l'occupazione — spiega l'ad Marco Celani —. Già entro il 2019, dalle 350 impiegate attualmente, si arriverà a 1400 persone».

Un'idea che parte dall'analisi dei dati e arriva a stime a dir poco ottimistiche. Il numero dei viaggiatori che sceglie online una casa e non una tradizionale camera d'albergo, «crescerà crescere del 10% l'anno». Fino a poco fa i privati che ricorrevano ai professionisti per l'affitto breve del proprio appartamento erano una nicchia. Già oggi, secondo i conti della start up, almeno tre privati su dieci fanno così ed entro il 2020, con il turismo che tiene, «sarà un proprietario su due arriverà a delegare i servizi legati all'accoglienza», aggiunge Davide

**Gli studenti della Statale**

«Campus nell'area Expo: previsti pochi posti letto»

«L o chiamano campus ma non sarà un'università da vivere. Il bando è in preparazione e le notizie su residenze, mense e spazi comuni non sono buone per noi»: gli studenti della Statale commentano così l'incontro con l'Advisory board dell'ateneo per la progettazione della nuova sede sull'area Expo. «Servirebbero mille posti letto per i fuori sede ma ne sono previsti 400, e per tutta l'area Mind — spiegano —. Non ci sono mense per studenti e professori, l'unica è per il personale. Pochi gli spazi comuni, e altri servizi come i campi sportivi saranno all'esterno». (f. c.)

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Scarantino, co-fondatore. L'impennata di richieste è in estate: è lì che i piccoli proprietari immobiliari si accorgono di essere schiavi dell'ospitalità. «Hanno bisogno di chi gli fa il check in o le pulizie e premono per entrare nei circuiti come il nostro. Possono poi uscire quando non hanno più bisogno. Il sistema è molto flessibile». L'accesso al progetto Wonder Italy prevede un percorso di formazione che affronta tutte le tematiche, dall'approccio commerciale per l'acquisizione del proprietario, fino alla fatturazione del soggiorno all'ospite. Al momento si parte con 30 località coinvolte tra cui Langhe, Golfo del Tigullio, Lago di Garda e Napoli per arrivare a 200 entro cinque anni con un'attenzione particolare — spiega Scarantino — «alle piccole realtà del patrimonio culturale del nostro Paese ancora sconosciute ai più, magari in aree in cui, per la mancanza di infrastrutture, hotel e ricettività tradizionali sono molto sottostimati rispetto alla domanda potenziale».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Manager**



● Marco Celani guida la startup Italianway che gestisce, per conto di privati, cinquecento appartamenti

● Ha lanciato il progetto «Wonder Italy» dedicato alla formazione dei manager