

**Primo piano** | Il mercato del mattone

# Cantieri immobiliari un'ascesa senza sosta

## La mappa dei prezzi fino a 16 mila euro al mq

I progetti più cari in città. E quelli più convenienti

«Se parliamo di mercato immobiliare Milano è in Europa, il resto d'Italia è in Italia». Non si tratta di campanilismo perché la frase è di un bolognese, Luca Dondi, direttore dell'osservatorio Nomisma ma soprattutto perché i numeri non lasciano adito a dubbi.

**Affari e mattone, cinque anni di crescita**

I prezzi delle case, a differenza di quanto ancora succede nella maggior parte del Paese, stanno salendo dopo aver pagato comunque un pesante scotto alla crisi (le quotazioni sono ancora sotto del 20 per cento rispetto a dieci anni fa), i tempi di vendita degli appartamenti sono ai minimi storici, le transazioni, con la sola eccezione di una lieve battuta d'arresto nel terzo trimestre 2018, stanno aumentando da oltre cinque anni. Salgono i canoni di locazione e ci sono cantieri che devono dichiarare il sold out con mesi di anticipo rispetto alla consegna degli alloggi. E a tutto questo si aggiunge il boom del mercato degli investimenti non residenziali: nei primi sei mesi dell'anno Milano ha convogliato da sola il 54 per cento dei capitali investiti dagli operatori istituzionali in Italia, per un totale di circa 2,8 miliardi.

**Vendita e affitto, il primato milanese**

Tornando al residenziale e ai dati di Nomisma, che fotografano la situazione a metà luglio, i prezzi medi delle case nuove (comprendendo nel novero anche le case ristrutturate a nuovo) all'ombra della Madonnina sono saliti nel giro di un anno dell'1,8 per cento a fronte dello 0,2 per cento della medie delle grandi città, l'usato dell'1,9 per cento contro lo 0,3 per cento nazionale. Le case costano il 40 per cento in



**Record** Via Bocchetto 13, prezzi fino a 16 mila euro al metro quadro

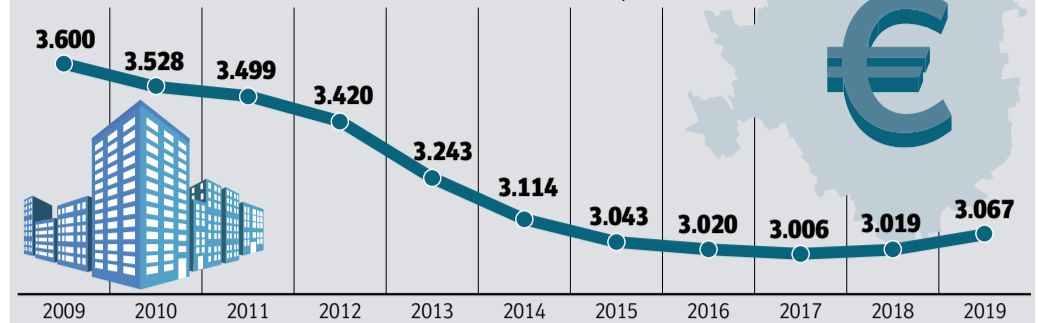
più rispetto alla media delle aree metropolitane e anche per i canoni (150 euro all'anno per metro quadrato, che significano mille euro al mese per 80 metri quadrati, più le spese) a Milano bisogna mettere in conto di spendere il 35 per cento in più rispetto alle altre grandi città.

**Grattacieli e icone, la rinascita urbanistica**

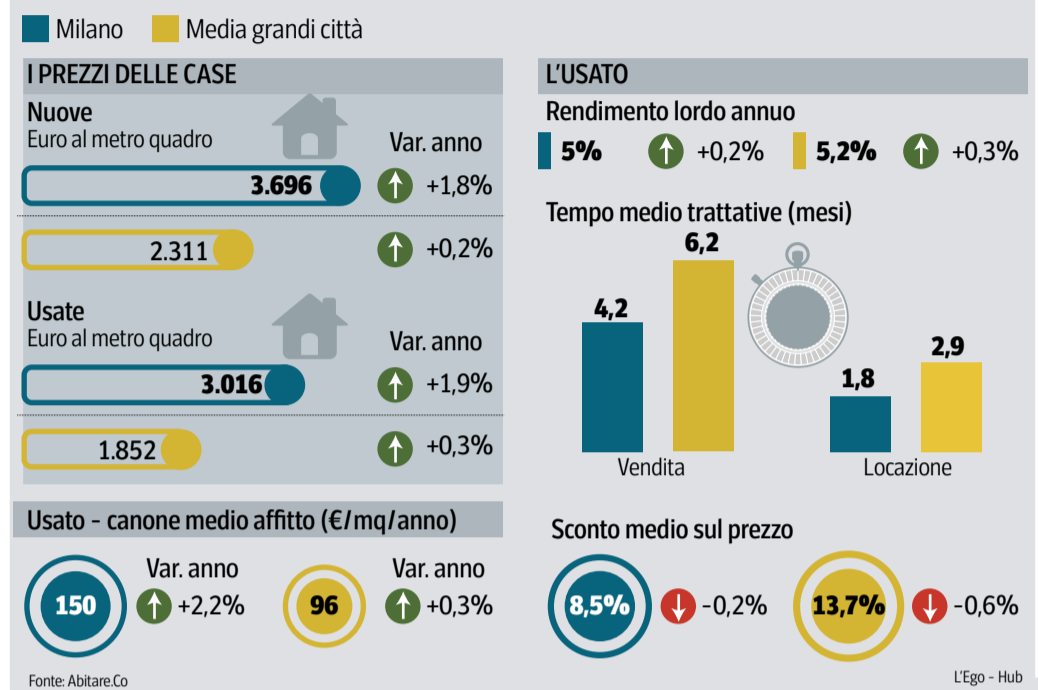
A Milano a dare tono al mercato c'è anche il fatto che si è tornato a costruire: Porta Nuova e Citylife sono l'emblema di una rinascita urbanistica, ma accanto a questi due nuovi quartieri sono sorte centinaia di iniziative medie e piccole che hanno dato risposta alla domanda di qualità di chi vuole vivere in città. Secondo l'Osservatorio della società di co-

**I PREZZI**

L'evoluzione dei costi medi delle case a Milano (dati in euro al metro quadro)



**IL CONFRONTO: MILANO E LE ALTRE GRANDI CITTÀ ITALIANE**



struzioni Abitare.Co l'offerta di case in cantiere, come spiega il responsabile dell'Ufficio studi Alessandro Ghisolfi, oggi rappresenta il 22 per cento del totale di alloggi in vendita. La società ha anche realizzato una mappa dei cantieri di recente apertura, comprensiva di prezzi. Stando a questa analisi le case nuove in vendita

più care a Milano si trovano in via Bocchetto 13, una delle Cinque vie, dove si arriva a 16mila euro al metro. I cantieri dove le richieste arrivano a diecimila euro e oltre sono 18, in una ventina di operazioni libera invece i prezzi arrivano al massimo a quattro mila euro, per scendere fino a 2.500 in un cantiere di edilizia convenzio-

nata in via Stamira d'Ancona, in fondo a via Padova.

**Scali e social housing, chance da sfruttare**

Un esempio che suggerisce qualche considerazione. Il social housing è uno dei grandi temi con cui la città dovrà fare i conti; il piano di recupero dei sette scali ferroviari prevede 204mila metri quadrati di alloggi destinati a categorie economicamente svantaggiate: il 60 per cento (equivalenti si stima a 2.600 unità) saranno destinati alla vendita, il 40 per cento alla locazione. Non sono numeri trascurabili, ma c'è l'incognita dei tempi e comunque la domanda potenziale è molto più alta.

**Giovani e Airbnb, tutti i limiti dell'offerta**

In questa fase del mercato la locazione è poco proponibile per un giovane che voglia rendersi indipendente o per chi si

**Voglia di futuro**

La quota di immobili in costruzione è pari al 22 per cento di quelli in vendita nel capoluogo

trasferisce per lavoro. Non solo perché i canoni sono alti ma anche perché gli affitti brevi stanno togliendo dal mercato molti immobili e i contratti a concordato, previsti dalla legge, semplicemente non esistono. L'alternativa dell'acquisto non è sempre possibile e comunque oggi è agevolata da tassi dei mutui incredibilmente bassi: senza la disponibilità di abitazioni di costo sostenibile il mix tra aumento dei prezzi delle case e dei canoni, e quello di un aumento del costo delle rate sui nuovi mutui, tutt'altro che scongiurato se lo spread tornasse a risalire, avrebbe un effetto deflagrante non solo sul mercato immobiliare di Milano ma anche sulla sua demografia.

**Gino Pagliuca**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**IL LAGO VISTO DAL LAGO?  
UN'ESPERIENZA UNICA.**

LAGO DI GARDA



Navigazione Laghi è il servizio pubblico di linea che ti regala una prospettiva unica sulle bellezze del Lago di Garda. Vieni a navigare con noi, scoprirai scorci mozzafiato e panorami indimenticabili.

**Acquista subito il tuo biglietto su [navigazionelaghi.it](http://navigazionelaghi.it)**

**NON GIRARCI INTORNO, NAVIGA CON NOI.**

**La parola**

**ABITARE.CO**

Abitare.Co è l'agenzia di intermediazione immobiliare specializzata nelle nuove costruzioni a Milano e provincia. Redige periodicamente un documento a cura del centro studi per tracciare la mappa dei progetti con cantieri attivi in città con i relativi prezzi.