

Milano, prezzi delle case a 6mila euro per il nuovo ma è rischio guerra e costi

Immobiliare

Presentate le rilevazioni semestrali su fine 2021 della Camera di Commercio

Laura Cavestri

MILANO


Una crescita impetuosa, con un'offerta di case di qualità strutturalmente al di sotto della domanda. Per questo i prezzi degli immobili nuovi - dai mono ai plurilocali - a Milano, continuano a crescere, oltre i 5900 euro al metro quadrato di media (+13,2% l'aumento dei valori in soli due anni). Ma gli operatori iniziano a guardare, con più di qualche preoccupazione, al futuro. Ci si chiede: quali effetti avranno, sul mercato, il rallentamento delle trattative (da marzo, in concomitanza con l'inizio della guerra in Ucraina), l'emergente incertezza per la finanziabilità delle operazioni, la lievi-

te di più in sei mesi, sono tutte in periferia: Salomone - Bonfadini, a 3mila euro al mq nel II semestre rispetto ai 2.725 del I semestre, +10,1%; Accursio, a 3.550 rispetto a 3.250 (+9,2%); Musocco - Villapizzone a 3.400 rispetto a 3.125, (+8,8%); Pellegrino Rossi - Affori - Bruzzano, a 3.450 rispetto a 3.200 (+7,8%), Quarto Oggiaro (a 3.050 rispetto a 2.850, +7,0%); Fulvio Testi - Cà Granda a 3.500 rispetto a 3.275 (+6,9%); Baggio - Quinto Romano a 2.900 rispetto a 2.725 (+6,4%); General Govone - Cenisio a 4.800 rispetto a 4.525 (+6,1%); Padova - Palmanova con 3.100 rispetto a 2.925, (+6 per cento).

Seguono Argonne - Corsica a 4.400 rispetto a 4.175, (+5,4%); Pacini - Ponzio a 4.550 rispetto a 4.325 (+5,2%); Carbonari - Maggiolina a 5mila rispetto a 4.775 (+4,7%); Brianza - Pastera a 3.975 rispetto a 3.800 (+4,6%); Ronchetto a 2.900 rispetto a 2.775 (+4,5%); Lagosta - Stazione Garibaldi a 5.425 rispetto a 5.200 (+4,3%); Abruzzi - Romagna a 5.225 rispetto a 5.025 (+4%) e Santa Giulia - Rogoredo a 3.450 rispetto a 3.325 (+3,8 per cento).

Sfide e opportunità

«Da inizio anno - ha sottolineato Beatrice Zanolini, consigliere Camera di commercio e segretario di Fimaa Milano - rispetto al quadro di fine 2021 stiamo verificando un rallentamento del numero delle trattative e a più incertezza sulla finanziabilità delle operazioni. I costi delle materie prime

 **Spiga-Montenapoleone le più care (13mila) ma gli incrementi più alti sono in periferia, per effetto di rigenerazioni e metro**

tazione dei costi di materie prime e

energia, la perdita di clienti russi e ucraini, ma anche le rivalutazioni generate da bonus e superbonus e, infine, il riordino del Catasto.

Più domande che risposte, ieri mattina, alla presentazione della "Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano" sul II semestre 2021, realizzata dalla Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi, assieme alla Fimaa "territoriale", Assimpredil Ance, Fiaip Milano, Anama Milano ed Isivi.

La classifica

Al primo posto ci sono Spiga - Montena-
napoleone, 12.950 euro al mq nel II se-
mestre 2021, poi Vittorio Emanuele -
S.Babila a 12.450; Diaz - Duomo -
Scala a 11.950; Parco Castello 11 mila;
Brera a 10.725; Cairoli - Cordusio a
10.550; Venezia - Monforte a 9.450
euro al mq, Nirone - S.Ambrogio a
9.425; Repubblica - Porta Nuova a
9.350; Augusto a 8.850; Missori -
S.Sofia a 8.525; Leopardi - Boccaccio
- Pagano a 8.350; Solferino - Corso
Garibaldi a 8.150 euro al mq.

Tuttavia, le zone che sono cresciu-

operazioni. I costi delle materie prime
si sono impennati e ciò si scaricherà
sui prezzi ma rende anche difficile
l'approvvigionamento per i cantieri.
Ovviamente i clienti, russi ed ucraini,
che avevano un peso significativo per
il nostro territorio, non ci sono più. In
più c'è uno smart working "parziale"
che sta diventando strutturale, con
uffici in parte vuoti, magari in parte
riaffittabili, zone che si desertificano
e una domanda fortissima di spazi
coworking che non trova risposta sul
mercato dell'offerta».

Intanto, sempre ieri, è stata forma-
lizzata la vendita dell'area di Via Pe-
stalozzi 18, di proprietà del Fondo
"Scoiattolo" gestito da Torre Sgr. In
estate riprenderanno, dunque, i lavo-
ri del progetto di cohousing ex Urban
Village Navigli, bloccati a causa della
crisi della società promotrice. Il *clo-
sing* dell'operazione è pari a 22,5 mi-
lioni di euro e salva i risparmi di 120
famiglie. Attraverso questo passaggio
si consolida anche il piano di concor-
dato con il recupero di circa il 55% di
rimborso ai creditori.