

Milano - Giovedì 23 Febbraio 2023

Prezzi delle case ancora in salita: 6.000 euro al mq in periferia

Il report immobiliare

Il dibattito su come rendere appetibile Milano per i giovani ruota soprattutto su prezzi e affitti delle case, perché tutti i dati dicono che la nostra città sta diventando sempre più proibitiva per chi una casa non ce l'ha ancora. Una conferma arriva dall'ultimo osservatorio di Abitare. I prezzi sono saliti ancora, ma soprattutto evidenziano come l'incremento delle quotazioni stia riguardando in maniera esplosiva la periferia. Ormai, per comprare una casa nuova fuori dalla cerchia della 90-91, si spende più di quanto necessario nei luoghi più esclusivi delle altre grandi città italiane. Secondo il report, il 2022 si sarebbe chiuso con circa 28 mila vendite in città. Usiamo il condizionale perché i dati ufficiali delle Entrate saranno diffusi a inizio marzo. Il fatturato totale, fra nuovo e usato, registra un incremento di 37,2 punti percentuali e un valore che ha sfiorato i 12 miliardi di euro. Limitando l'analisi alle nuove abitazioni, l'offerta ha subito un calo del -4,3% rispetto al 2021 e la quota di case nuove in vendita rappresenta meno del 15%. Le compravendite in cantiere (circa 5.100), hanno segnato nel 2022 una contrazione del -12,2% a causa di ritardi nella partenza e nell'avanzamento di molte iniziative immobiliari, all'aumento dei costi delle materie prime e all'allentamento delle forniture dei materiali. A Milano continua la corsa dei prezzi, la cui media si attesta a circa 6.600 euro al metro quadrato, in aumento del 46,6% rispetto a cinque anni fa. Il prezzo medio varia da zona a zona: in quelle centrali si va da 10.400 ai circa 13.200 euro al mq, con punte che raggiungono i 19.200; nelle aree semicentrali da 5.000 a 6.550, con punte di 8.100 nel semicentro Sud, influenzato dalle opere legate a Milano-Cortina 2026; in quelle periferiche da 3.800 a 4.900, con una media di prezzo top vicina ai 5.800 euro al mq. In centro, i prezzi medi del nuovo sono aumentati del +8,7% sul 2021 e di ben il +42% sul 2017; in semicentro del +12,7% sul 2021 e del +38% sul 2017; in periferia del +11,9% sul 2021 e del +60% sul 2017. Nel 2022 l'incremento maggiore sui prezzi di vendita è quello registrato al Sud Milano (+13,2% in media). Anche le altre macroaree registrano aumenti di tutto rispetto: ad Ovest +12,6%, a Nord dell'11,9% e a Est del +11,4%. In media il taglio più venduto è il trilocale (45%), seguito dal bilocale (28%), dal quadrilocale (20%), dal monolocale (4%) e dai plurilocali (3%). Le previsioni per fine 2023 indicano una ulteriore crescita dei prezzi del nuovo: +4,5%.

Gino Pagliuca