

# PAMBIANCONews

# real estate

HOME NEWS ▾ SUMMIT ▾ APPROFONDIMENTI EDITORIALI TV MAGAZINE



## Milano, cresce la domanda di case nuove e sostenibili. E salgono i prezzi

Di **Tobia Zanotti** — 8 Novembre 2023

Nuova e sostenibile. Sono questi i nuovi paradigmi di chi cerca una casa da comprare a *Milano*. 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 primo gennaio 2030, il nuovo sta diventando sempre più attrattivo per chi è alla ricerca di una abitazione. Come confermato nel corso del seminario organizzato da **Aspesi Milano**, in collaborazione con il **Gruppo Intesa Sanpaolo e Immobiliare.it**. “La domanda immobiliare in città non accenna a diminuire e fronteggia un’offerta che invece è sempre più esigua”, spiegano gli esperti. “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 ha evidenziato come gran parte del territorio comunale presenti ancora una percentuale di nuovo strutturalmente bassa. Solo i quartieri di Affori (Affori-Bovisa) e Cimiano (Cimiano-Crescenzago-Adriano), situati nella periferia nord della città, mostrano una quota 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.

“Oggi l'acquisto della casa non ha solo un valore di luogo in cui abitare, ma anche di risparmio, in sostanza è un piano di accumulo che va a integrare il sistema pensionistico”, spiega **Carlo Giordano**, Board Member di Immobiliare.it. “I compratori 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 vecchio o con prezzi difficilmente accessibili”.

[Tweet](#)