

Il mercato immobiliare rallenta Compravendite calate del 20%

GIOVANNA SCIACCHITANO

A Milano si comprano e si vendono meno case. Mutui più cari e stipendi fermi al palo hanno determinato una consistente flessione della domanda. Mentre cresce la domanda di affitto. A fotografare la situazione è il 3° Osservatorio sul Mercato immobiliare 2023 di Nomisma, i cui risultati sono stati presentati ieri nella sede di Assolombarda. Per Pierfrancesco Maran, assessore alla Casa e Piano Quartieri del comune di Milano, intervenuto alla tavola rotonda, il problema di fondo dell'offerta residenziale non sono le regole, ma le cifre. «Milano è una città delle opportunità. Oggi un sistema non indirizzato attrae solo una certa parte della popolazione - ha sottolineato -. Occorre rimettere in gioco le case pubbliche e gli investimenti non devono guardare alla fascia alta, ma anche a quella media, medio-bassa che sono essenziali per la città. Inoltre, è necessario allargare il concetto di città, l'area percepita come urbana dai milanesi».

Nel primo semestre 2023, il mercato residenziale ha fatto registrare solo 12.490 compravendite a fronte delle 15.600 del primo semestre 2022 (-20%). Questa frenata si è riflessa sull'andamento delle quotazioni de-

gli immobili nuovi e usati. Nel secondo semestre 2023, i prezzi delle abitazioni nuove e ristrutturate scontano una battuta d'arresto (-0,6% su base semestrale), a fronte di un incremento annuale dell'1,7%. Positivo, invece, il segmento degli immobili usati, con un incremento dei prezzi medi semestrale e annuale nell'ordine del +1,3% e +3,3%. Per contro cresce la domanda di affitto.

Nel secondo semestre 2023, i canoni confermano la variazione positiva degli ultimi tre semestri (+2,9% semestrale), con un incremento annuale del 4,7%. Anche le transazioni degli uffici al dettaglio a Milano hanno scontato un calo tendenziale dell'ordine del 33%, con soli 430 immobili scambiati sul mercato, contro i 652 del 2022 e i 671 del 2021. Mentre nel secondo semestre 2023 prosegue l'incremento dei prezzi medi. Le quotazioni registrano variazioni positive sia su base semestrale (+1,2%), sia annuale (+2,9%), anche se gli immobili localizzati nei *business district* scontano un risultato negativo.

Nel capoluogo lombardo, la popolazione di giovani tra i 25 e 35 anni è cresciuta del 14,8% in dieci anni e ci sono 400mila famiglie a reddito medio-basso che non possono affrontare canoni superiori al 30% del proprio reddito. Inoltre, il numero di stu-

ḡenti lo scorso anno ha superato quota 200mila (+12% rispetto al 2012). C'è poi da tenere conto dei flussi turistici in aumento. Non dare risposta a queste istanze porta inevitabilmente a tensioni sociali, come ha ribadito Raffaella Pinto.

Davide Albertini Petroni, presidente di **Assoimmobiliare**, ha spiegato che nel capoluogo lombardo ci sono case grandi che non servono più e che c'è bisogno di case nuove per le esigenze di oggi. «Purtroppo non abbiamo investitori istituzionali nel settore residenziale - ha sottolineato -. Il problema è che non si riescono a costruire case a prezzi sostenibili. Anche per questo occorre guardare all'area metropolitana».

Sul fronte del caro affitti per gli universitari, grazie alla convenzione sottoscritta dall'Università degli Studi di Milano e Fondazione Camplus, sono stati assegnati trenta nuovi posti letto presso la Residenza Universitaria Camplus di Sesto San Giovanni (MI). Gli studenti hanno, quindi, accesso per dieci mesi ai posti letto, in camera doppia, a 250 euro al mese, tariffa applicata a tutti gli assegnatari di un posto nelle residenze universitarie della Statale di Milano. Tariffe comprensive di tutte le utenze, manutenzione ordinaria e straordinaria e dei servizi, quali palestra, aule studio e disponibilità della reception h 24.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ABITARE

Mutui più cari e stipendi fissi hanno determinato una frenata nel mercato della casa a Milano

In aumento le domande di affitto

Maran: «Gli investimenti non devono guardare alla fascia alta ma media e medio-bassa»



A Milano calano le compravendite immobiliari/TamTam

