

L'INCHIESTA

# Milano cantiere aperto

Sono le vendite delle nuove case ancora in costruzione a trainare il mercato immobiliare. Cambieranno il volto dei quartieri dalla città olimpica nella zona Sud a Cascina Merlata ai margini dell'ex zona Expo. E crescono i costi: nell'ultimo trimestre più 7,4%

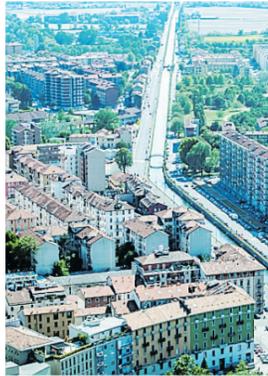
di **Alessia Gallione**

—“—  
**C'è una domanda superiore all'offerta, il trend è accentuato con la pandemia**

**VINCENZO ALBANESE (FIMAA)**

**Per i progetti maggiori, almeno 25, l'investimento si aggira intorno ai tre miliardi**

**MARCO BREGLIA (SCENARI IMMOBILIARI)**



**Le operazioni più importanti dal punto di vista della quantità sono nelle aree più esterne**

**GIUSEPPE CRUPI (ABITARE CO.)**

**Riquilificare i quartieri è positivo ma non diventi elemento di esclusione sociale**

**ALESSANDRO MAGGIONI (CONFCOOPERATIVE)**

— segue dalla prima di Milano

**D**alla città olimpica, che sta prendendo forma a Sud-Est trasformando il Corvetto in una delle zone che nel 2020 ha visto una crescita maggiore delle quotazioni (più 16%) all'area attorno a San Cristoforo benedetta dalla futura metropolitana 4 e dal parco sull'ex scalo ferroviario. Anche se lo sviluppo sta continuando a seguire l'onda lunga di Porta Nuova, con Greco – qui i prezzi hanno avuto un ritocco del 17,2% – come prossima frontiera dopo la Maggiolina, e di Citylife su su fino a Cascina Merlata e a un'area, quella del post Expo, che il parco scientifico di Mind sta facendo (ri)decollare.

I prezzi delle case sono saliti sull'ottovolante del mattone alla fine del 2015 e non sono più scesi. Secondo l'ultimo report dell'Istat, con un aumento medio annuo nel 2020 pari al più 12,1%, Milano ha registrato per il quinto anno consecutivo un incremento dovuto soprattutto alle quotazioni delle abitazioni nuove. Un balzo che, nell'ultimo trimestre del 2020, è stato del 7,4% contro una velocità di crociera delle altre grandi città monitorate dell'1,6%. «Per la prima volta da quando è disponibile la serie storica dell'indice IPAB – scrive l'Istat –, i prezzi delle case di Milano acquistate dalle famiglie per fini abitativi o di investimento sono tornate a superare il livello di quelli del 2010 (+5,6%)». Anche Camera di Commercio registra una salita: per comprare casa a Milano, nel 2020 ci sono voluti in media 5.710 euro al metro quadrato, l'1,3% in più. E i quartieri con una crescita più sostenuta, appunto, sono stati quelli periferici: Greco, Corvetto, Solari-Napoli, Forlanini-Mecenate, Musocco-Vilapizzone, Lambrate. Possibile?

Possibile è la risposta dei tecnici. Perché il livello dei tassi dei mutui è ai minimi storici, perché in mezzo a una crisi chi può si rifugia nell'investimento immobiliare. Ma anche per «l'effetto smart working». «Il nuovo continua ad avere una domanda superiore all'offerta – dice Vincenzo Albanese, presidente di Fimaa, l'associazione delle agenzie immobiliari di Confcommercio –. Era già un trend nel 2019, ma si è ulteriormente accentuato con la pandemia: si cerca un balcone più grande, una stanza in più, il giardino, verde e servizi». Certo, con il Covid il mercato ha avuto un contraccolpo. I prezzi degli affitti sono scesi e lo stesso numero delle compravendite, tra un lockdown e una zona rossa, è calato: «Siamo passati dalle 26 mila di un 2019 record, a 21 mila – continua Albanese –. Prima della pandemia avevamo tre diversi mercati: quello domestico, quello internazionale e quello di chi arrivava dal resto d'Italia. Nel 2020 è rimasto solo il primo». Ma, è la previsione di Abitare.Co, società di servizi Real Estate specializzata nelle nuove costruzioni residenziali, «per il 2021 ci sarà una ripresa delle transazioni di nuove abitazioni (da +4,5% a +8%) e dei prezzi (+1,5%)». Pronti a tornare ai livelli pre-pandemia, sono sicuri.

Ma dove sta sorgendo la nuova Milano? Scenari Immobiliari ha stilato un elenco degli interventi in costruzione in questo momento: sarebbero almeno 25 i progetti maggiori, con un investimento che, dice il presidente Mario Breglia, si «aggira attorno ai tre miliardi». Continueranno. A tracciare un quadro completo è Giuseppe Crupi, Ceo di Abitare Co.: «L'offerta di nuove abitazioni si divide tra edilizia libera, che oggi detiene circa il 45% del mercato, mista libera-convenzionata (27,5%), e con-



**📍 Cascina Merlata**  
A ridosso di Mind, sta sorgendo il quartiere di Cascina Merlata. I primi abitanti sono entrati nel 2019; un secondo lotto di case è in costruzione e per un terzo è iniziata la vendita

venzionata o sociale (27,5%). Dall'analisi delle operazioni in pipeline, la superficie residenziale che potrebbe essere messa in commercio nei prossimi anni ammonterebbe a oltre 2,5 milioni di metri quadrati e circa 30 mila appartamenti entro il 2033. I cantieri sono «distribuiti in maniera abbastanza omogenea su tutto il territorio», ma «le operazioni più importanti dal punto di vista delle quantità sono nelle aree più esterne». Dove? Cascina Merlata, Bisceglie e Lambrate, San Siro e Rogaredo come prossime fermate. E, no-

nostante i prezzi salgano a livelli spesso stellari, la richiesta c'è anche in centro. Per il progetto «Princype», 210 appartamenti in zona Sempione, i numeri sono «da record: in 18 mesi è stato venduto il 98%».

E qui si ritorna alla mappa della Milano che verrà. «Un tempo i prezzi delle case si facevano in base alla distanza dal centro», racconta Marco Grillo, amministratore delegato di AbitareIn, società specializzata nello sviluppo residenziale con 19 progetti in città. Uno schema rivoluzionato dai grattacieli di Citylife e

Porta Nuova. «Nuovi centri», li definisce Grillo, «attorno ai quali si sono sviluppate nuove dinamiche di prezzi e nuovi interventi». Calamite che hanno allargato ai quartieri limitrofi la trasformazione. E il trend sta continuando con più fulcri: «L'area olimpica attorno a Fondazione Prada e allo scalo di Porta Romana sta diventando un centro più importante anche della stessa Porta Nuova; la zona del Naviglio Grande oltre Savona e Tortona verso San Cristoforo è strategica; piazzale Accursio, non lontano da Citylife e Portello, cresce

”

**La mappa**  
Come cambia la città



**San Cristoforo**  
165 appartamenti del progetto "Porta Naviglio Grande" sono stati venduti in 3 mesi esclusivamente online



**Bisceglie**  
A Bisceglie, c'è Sei Milano (investimento 250 milioni): mille appartamenti, negozi, uffici e un parco



**Maggiolina**  
È diventato uno dei quartieri più richiesti per la vicinanza con Porta Nuova. Qui sta sorgendo Torre Milano

**I numeri**  
Offerte e richieste

**5710**

**Il valore**  
Per Camera di Commercio, per comprare una nuova casa servono in media 5.710 euro al mq. Nel quadrante Sud i prezzi sono cresciuti di più

**17%**

**La crescita**  
Al primo posto tra i quartieri che hanno visto un aumento dei prezzi c'è Greco con +17,2%, poi Corvetto con un 16% in più

**75%**

**Gli acquisti**  
Per Abitare Co. i progetti avviati nel 2020 sono già stati venduti al 75% con percentuali più alte per budget sopra i 500 mila euro

prezzo - 6 mila euro al metro quadrato in media - e il target di chi può permettersi un quadrilocale, ma la richiesta c'è: «Giovani con famiglia e manager». «Da quando è iniziata la pandemia siamo stati sulle montagne russe - racconta Stefano Rusconi, consigliere delegato di Impresa Rusconi - Ma, a un anno e mezzo dalla consegna, abbiamo comunque venduto l'80% del prodotto disponibile». Qualcosa di simile sta accadendo nel quartiere Feltrino con Park Towers. Anche qui case più servizi, dalla ciclo-officina a un locale delivery con cella frigo. Le vendite sono iniziate a settembre 2020, prezzo medio 4.800 euro, e «famiglie e giovani coppie» hanno acquistato 80 appartamenti su 125. Ma, ragiona Andrea Bezziccheri, amministratore unico di Bluestone, «in questo momento viene data meno importanza all'indirizzo centrale a favore di abitazioni magari più decentrate, ma con maggiori superfici interne e dotazioni in linea con le esigenze dettate dalla pandemia».

Chi sta continuando la corsa sono i "precursori" di Cascina Merlata, il quartiere con vista Expo - prima - e Mind - poi. Lì, gli abitanti sono già arrivati nel primo lotto South Up Town - 3.100 euro al metro - consegnato a luglio 2019. Adesso è in costruzione il secondo ed è la volta del terzo lotto, Feel UpTown: le prenotazioni dei 317 indirizzi iniziate a luglio 2020 a 4.330 euro sono al 42%. «I nostri acquirenti hanno tra i 30 e i 45 anni, un alto tasso di scolarizzazione e sono attenti ai valori della sostenibilità. Il 90 per cento compra per abitare, ma stiamo iniziando a vedere anche chi vuole investire pensando ai ricercatori di Human Technopole e all'apertura dell'ospedale Galeazzi», dice l'ad di EuroMilano Attilio Di Cunto. Anche perché, aggiunge il presidente Luigi Borrè, «non credo che ci sarà una fuga da Milano. Le città globali continueranno a essere centri di attrazione».

Eppure c'è chi, come il presidente di Confcooperative Alessandro Maggioni, si fa una domanda: «Che cosa vuole essere Milano?». Perché il rischio, dice, di una crescita che continuerà ad innalzare i prezzi delle case in porzioni della città sempre più estese potrebbe essere quello di espellere residenti. «È già avvenuto negli anni Duemila, con un esodo verso i comuni vicini. La riqualificazione dei quartieri è positiva, ma non deve diventare un elemento di esclusione sociale. Va bene che ci siano case a 8.500 euro al metro, ma serve anche un'edilizia convenzionata a 2.500, che possa contribuire a rispondere a una domanda articolata». Anche questa è la nuova Milano.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'intervista / Giacomo Morri, Bocconi

**“Questa città continua ad attrarre per il lavoro e per i servizi”**

Per guardare al futuro, Giacomo Morri riparte da quella che era la Milano pre-Covid: «L'unica città rispetto al resto d'Italia la cui economia era cresciuta in maniera continuativa e l'unica con caratteristiche internazionali. Una città altamente connessa, che aveva riscoperto persino una vocazione turistica, con università in grado di preparare figure qualificate per il mondo del lavoro, il luogo ideale per le grandi aziende». Tutti «punti di forza», dice il docente di Real Estate della Sda Bocconi, «che negli ultimi anni hanno caratterizzato la crescita dei valori immobiliari» e che, adesso, stanno anche disegnando la tenuta.

**La Milano di cui parla, però, in questo momento è in pausa. Il mercato delle nuove case, invece, sta andando in controtendenza: perché?**

«La pandemia sta avendo un effetto sulle locazioni perché sta mancando la richiesta soprattutto di monolocali e bilocali destinati a una permanenza breve o media. Tutti i nuovi progetti, invece, in pochi mesi vengono prenotati per una ragione semplice: sul mercato ci sono pochi appartamenti di nuova costruzione».

**Perché, anche in un periodo di crisi come questo, i prezzi delle case non scendono?**

«E perché probabilmente non scenderanno neppure nel prossimo futuro. Per una duplice combinazione di fattori globali e locali».

**Quello globale?**

«I tassi di interesse sono ai valori minimi e, di conseguenza, lo sono gli oneri finanziari dei mutui. A parità di rata sostenibile si può ottenere più capitale».

**E il fattore locale?**

«Milano continua a essere una città attrattiva per il lavoro e per la qualità della vita garantita da servizi che

— “ —  
**Il calo delle locazioni è legato alla minore richiesta per periodi brevi**

poche altre possono offrire. Lo vediamo con i nostri studenti. Un tempo, tutti volevano andare a Londra; oggi, chi si è laureato qui difficilmente accetta proposte fuori città. Finché Milano rimarrà appetibile e finché i tassi resteranno bassi, anche il mercato immobiliare seguirà l'andamento che stiamo vedendo».

**Non vede il rischio di una perdita di valore delle case usate quando le nuove saranno disponibili in numero importante?**

«Ma nelle aree centrali le quantità continueranno a essere contenute. La preferenza verso le abitazioni nuove, che sono più efficienti per consumi, spazi e qualità complessiva, contribuisce ad aumentare il divario di valore tra nuovo e usato. Ma in un trend di mercato in crescita anche l'usato potrà mantenere il proprio valore e anche incrementarsi».

**Nel 2020, dopo anni di crescita degli abitanti, c'è stata una prima flessione: Milano ha perduto 12 mila residenti scendendo al di sotto della quota simbolica di 1,4 milioni. Non crede che possa esserci una fuga dalla città?**

«Quello che non credo è che ci sia un crollo. Mi aspetto una leggera riduzione degli abitanti e potenzialmente del numero e dei valori delle locazioni. Ma, vede, la dimensione lavorativa è fondamentale. Anche il lavoro da remoto, perché quello che stiamo facendo non è smart working, non è sostenibile per le aziende. Almeno non nelle dimensioni e nelle modalità dell'ultimo anno».

— a.gall.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

anche per l'arrivo del Consolato. Ma stanno tornando anche Città Studi e Lambrate». È la Milano dei quartieri su cui anche la giunta di Beppe Sala sta puntando per la ripartenza del post Covid. «La zona Sud tra scalo Romana e Rogoredo-Santa Giulia è in grande evoluzione - concorda l'assessore all'Urbanistica Pierfrancesco Maran - , ma la trasformazione è diffusa: sta crescendo la Barona, da NoLo si guarda lungo tutto viale Monza, c'è Dergano, Bruzzano, Niguarda, il Quartiere Adriano, Cascina Merlata, Giambellino e Lorenteggio...». Una spinta, «che sta arrivando anche alla prima fascia da Rozzano a Sesto». Proprio in zona San Cristoforo, dove anche Stefano Boeri firmerà un progetto chiamato Bosco Navigli, AbitareIn ha appena chiuso la vendita dell'ultimo progetto in questo quadrante. Si chiama "Porta Naviglio Grande", sorgerà tra viale Richard e piazzale Ohm, e i 65 appartamenti messi sul mercato a gennaio sono già stati venduti - esclusivamente online - per un con-

trovalore di 28 milioni. Ma chi sono gli acquirenti?

A Bisceglie, Borio Mangiarotti sta rigenerando una grande area con un investimento di 250 milioni. Il progetto Sei Milano, firmato da Mario Cucinella, prevede mille residenze, uffici, negozi e un parco pubblico di 16 ettari disegnato dal paesaggista Michel Desvigne. La commercializzazione delle case è partita a marzo 2020, in piena pandemia e, ad oggi, ne sono state vendute 300 su 500 (500 sono andate in blocco a Invesco) a un prezzo medio di 3.500 euro al metro quadrato (3mila per la convenzionata). Il 60% degli acquirenti ha tra i 25 e i 45 anni, ha puntato a un trilocale e, dice Regina De Albertis, a rispondere a «bisogni che la pandemia ha accelerato: spazi aperti, zone comuni, un parco pubblico attivo 24 ore su 24 in un quartiere accessibile e servito». Alla Maggiolina, c'è Torre Milano: 80 metri di altezza, 24 piani per 105 appartamenti, piscina, coworking, palestra, parco giochi per i bambini. Qui si alza il



**STILMETAL**  
STRUTTURE E COPERTURE METALLICHE



VALMADRERA (LC) - Via A. Manzoni, 98

Tel. 0341 580030 - 335 8054690

stilmetal.srl@tin.it - www.stilmetalsrl.it



**SUPERBONUS 110% PER INTERVENTO ANTISISMICO SU ESISTENTI EDIFICI**  
**IL VOSTRO OBIETTIVO E' IL NOSTRO OBIETTIVO**

**STRUTTURE METALLICHE ANTISISMICHE**

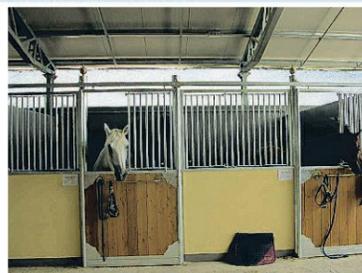
Grazie alla "prefabbricazione leggera" rendono molto economiche le fondazioni non temono i terremoti di forte intensità poco incidono i trasporti dei manufatti anche per distanze superiori a 1000 Km. La posa dei manufatti è molto veloce Nel contesto sono più economiche rispetto ad altri materiali



Struttura metallica portante fase di montaggio



Capannone Metallico / Box Cavalli LECCO



Particolare ingresso Box

**NUOVE COPERTURE TERMOISOLANTI**



Con pannelli "5 greche" in doppia lamiera con elevato potere termoisolante Non temono forti nubifragi o forti grandinate

Ecobonus 65% per la sostituzione di vecchie coperture industriali con nuove ad alto potere isolante