

BORSALINO
Gabriele D'Annunzio

NOLI

CADÈ

ALGANI SOUVENIR
mq 72

BAR MARINO

RUGGERI

VERGA

BORSALINO

MEJANA
Arnold Schwarzenegger

BAR MARINO
Silvio Berlusconi

MEJANA
Mickey Rourke

MEJANA

BIFFI DUOMO

LUISA SPAGNOLI

L'Ego - Hub

Compravendite rallentate Il mercato del mattone rinvia la crescita al 2021

I dati di Scenari Immobiliari e Nomisma: -15%, poi la risalita
Ma la città regge: «Fondamentali solidi e fiducia immutata»

di **Elisabetta Andreis**

Lo shock da Covid ha colpito duro il mercato immobiliare milanese ma il settore è pronto a rialzare la testa con un rimbalzo della domanda, dunque dei prezzi e delle compravendite.

Le fotografie scattate dai dossier messi a punto da Scenari Immobiliari, da una parte, e dall'Osservatorio Nomisma, dall'altra, descrivono uno scenario fiducioso: «I fondamentali a Milano sono solidi, non sono stati intaccati in modo permanente, la vivacità culturale della città e l'ottimo sistema di trasporto pubblico metropolitano fanno il resto. Il clima di fiducia nei confronti del territorio rimane pressoché invariato se si analizza il medio periodo», spiega Mario Breglia, al vertice di Scenari immobiliari.

Nel resto del Paese l'attività edilizia stenta a ripartire mentre a Milano si rileva un numero elevato di iniziative residenziali. Secondo il rapporto Ispra reso pubblico ieri nel capoluogo lombardo, nell'ultimo anno, «non c'è stato consumo di suolo nonostante i molti cantieri aperti», sottolinea l'assessore all'Urbanistica Pierfrancesco Maran. «Rigenerare una città in modo sostenibile si può — prosegue — e lo dimostriamo. È stato un lungo percorso di decisioni impostate negli anni, ora dobbiamo arrivare a rendere la città accessibile a tutte le tasche». Secondo Scenari immobiliari, che ha condotto l'analisi in collaborazione con Risanamento, il 2020 dovrebbe chiudersi con un meno 15 per cento delle compravendite e ripartire subito l'anno prossimo con un più 13,6 per cento a 25 mila transazioni. Quanto ai prezzi, quest'anno la società vede un calo del 3

per cento e altrettanto l'anno prossimo: «Rimbalzeranno nel 2022 nelle zone centrali e semicentrali, mentre per le zone periferiche gli effetti della crisi sanitaria saranno prolungati nel tempo».

Secondo un'altra società, Nomisma, che ha condotto l'analisi su tredici città italiane, Milano è quella che contiene di più la deflazione. Il lockdown ha causato anche un allungamento dei tempi delle trattative (7,2 mesi per la

vendita e 5,1 mesi per la locazione, rispettivamente contro i 3,9 e 2 pre-pandemia), mentre lo sconto praticato sul prezzo per gli immobili in vendita si attesta all'8,5% (4,9 per cento sui rendimenti lordi da locazione).

Per l'anno prossimo già si intravede la ripresa e su questo il dossier Nomisma concorda con quello di Scenari Immobiliari: «Sarà la componente di domanda con autonomia reddituale e patrimo-

In scadenza i contratti di 26 negozi ma 9 locali d'epoca eviteranno l'asta Nei documenti inviati al Comune anche i grandi personaggi ospitati: da Verdi a Pertini e Schwarzenegger

to, senza dover passare per la gara. Il motivo? Loro sono in possesso dei requisiti necessari. Ecco la lista: Noli, che vende articoli per fumatori, tra cui delle bellissime pipe e annovera tra i clienti Pertini, Dalla, Bongiorno e la Callas. Cadè e le sue cravatte. Il Bar Marino, ritrovo di politici e consiglieri. Ruggeri abbigliamento, Verga con i suoi famosi clienti sconosciuti ai più, Haeres Equita che ha acquistato Borsalino, Mejana e infine Biffi e Luisa Spagnoli. In molti hanno dichiarato di avere all'interno del negozio pezzi di modernariato pregiati (macchina cucire Durkopp degli anni '30; stira cravatte anni '30-'40, arredo originale degli anni '30, lampadario Murano anni '50) ma nessuno si è detto disponibile a cederli al Comune.

A questo elenco manca Algani, il negozio di souvenir all'imbocco della Galleria in

piazza della Scala. Algani avrebbe tutti i requisiti per poter rientrare tra gli esercizi commerciali che non devono passare per la gara per rinnovare il contratto, ma il Comune si è riservato la possibilità di derogare «per interessi superiori». In questo caso, Palazzo Marino «nell'ambito della propria discrezionalità, ha valutato di valorizzare diversamente gli spazi favorendo per la privilegiata posizione di accesso alla Galleria, il cambio di destinazione d'uso degli spazi a favore delle seguenti attività retail: arte e/o antiquariato; arredamento, design e/o illuminazione d'autore; tecnologia multimediale musica e video e/o telefonia; prodotti farmaceutici; gioielleria; galleria di opere d'arte originali e autentiche; attività museali». Si annunciano ricorsi a non finire.

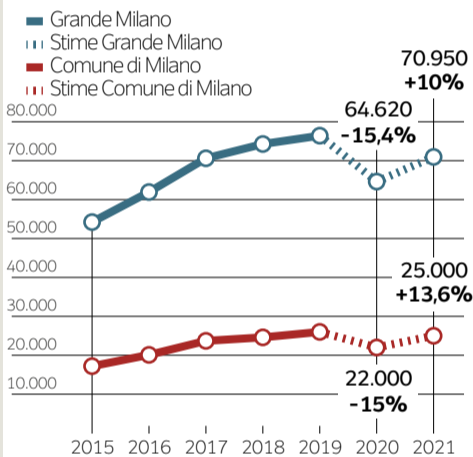


Online
Tutte le notizie di cronaca e gli aggiornamenti in tempo reale sul sito Internet del «Corriere» **milano.corriere.it**

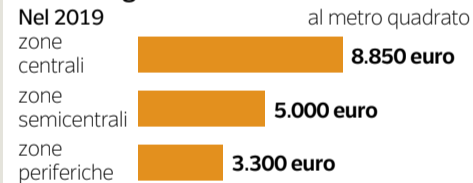
© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il dossier

Transazioni residenziali, dati in unità



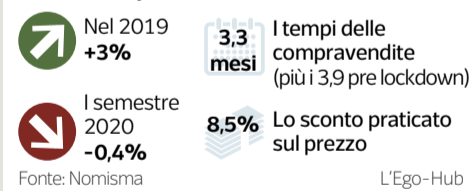
I valori degli immobili in vendita



Previsione nel 2020

Calo del 3% Fonte: Scenari Immobiliari

Il trend dei prezzi



Tempi più lunghi

Per l'acquisto di un appartamento durata delle trattative quasi raddoppiata: 7 mesi

niale a trainare il settore. Nel 2022 la crescita dovrebbe proseguire, anche se non recupererà i livelli pre covid».

A livello generale lo shock di domanda e offerta indotto dalla pandemia ha colpito con modalità analoghe al segmento residenziale anche il segmento degli immobili per l'impresa, rivela Nomisma. «In particolare gli operatori hanno segnalato un calo della domanda di uffici e negozi, sia destinati all'acquisto che alla locazione, mentre l'offerta si è mantenuta stazionaria». Un discorso a parte riguarda gli investimenti delle società che nel 2019 in Italia hanno raggiunto la cifra record di 12,3 miliardi di euro. «Nel 2020 ci sarà un calo significativo che porterà il mercato ad attestarsi tra i 4,8 e 8,1 miliardi. Milano influirà fortemente su questo risultato; solo nel 2019 il capoluogo lombardo aveva assorbito il 40% degli investimenti corporate realizzati sul territorio italiano».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

MASSIME QUOTAZIONI DI MERCATO

ACQUISTIAMO

ORO PURO 49,60 euro al grammo	ORO USATO 34,00 euro al grammo
ARGENTO PURO 0,520 euro al grammo	ARGENTO USATO 0,420 euro al grammo



BANCO METALLI PREZIOSI
PRONTOGOLD
onesti conviene

OPERATORE SPECIALIZZATO PER IL COMMERCIO DI METALLI PREZIOSI
IN SEDE PERITO IN PREZIOSI ISCRITTO ALLA CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO N° 2520

ACQUISTIAMO

MONETE	
STERLINA	€ 364,00
MARENGO	€ 288,00
KRUGERRAND	€ 1.541,00
20 DOLLARI DOUBLE-EAGLE	€ 1.492,00

Via Vittor Pisani, 12 - 20124 Milano
Tel 02 49526556 Fax 02 49526557
www.prontogold.com info@prontogold.com

Aperti tutti i giorni
dalle 9,00 alle 18,30 orario continuato
sabato compreso

Raggiungibile con la MM2 o MM3
Fermata Stazione Centrale
Passante ferroviario fermata Repubblica