

Questo contenuto è pubblicato su Corriere della Sera Digital Edition, la nostra applicazione per tablet e smartphone: [Scopri Corriere Digital Edition](#)

SCOPRI L'APP >

## CORRIERE DELLA SERA

DIGITAL EDITION

MILANO - 30 gennaio 2021 - pagina 4



### Crollo degli affitti da Brera ai Navigli Tiene la periferia Il trend in Europa

Milano si è deprezzata più di Londra e Parigi

Sullo sfondo della Milano più propositiva e ambiziosa, che continua a attirare archistar internazionali irrompendo anche nel dibattito politico con progetti avveniristici anche in tempi di pandemia, c'è una quotidianità di piccoli e grandi investimenti che non trova rimedio al crollo della domanda di affitti residenziali, almeno finché il virus continuerà a limitare gli spostamenti. Da Londra a Parigi fino a Barcellona e Berlino — vale a dire le principali mete di investimenti immobiliare delle famiglie italiane all'estero — si registrano consistenti cali dei prezzi nella maggioranza dei quartieri, con rare eccezioni. Milano è al penultimo posto come performance tra le metropoli analizzate con un calo del 4,5% dei valori di locazione. Fa impressione guardare agli stessi dati dell'anno scorso quando la città gongolava con un +11,4%. Oltre confine, fa peggio solo Barcellona, passata dal +9,8 al -8,7%. Londra scende dal +5,4 al -3,7%; Parigi dal +8,9 al -2,6%. Solo Berlino regge (dal +6,3 al +1,2%).

L'ultimo studio del centro studi della società immobiliare «Abitare Co.» fotografa le dinamiche dei quartieri delle metropoli. Ue in una delle voci più indicative per gli investitori. A Milano sono le zone turistiche e della movida a pagare il maggior dazio: Brera, Navigli, Arco della Pace-Sempione mostrano un calo degli affitti tra il 2019 e il 2020 attorno ai dieci punti percentuali. La stessa dinamica che si registra a Parigi tra Marais e Odéon, a Barcellona nel Barrio Gótico e a Berlino). Guardando in dettaglio le fluttuazioni cittadine, in zona Romagna-Umbria la smaterializzazione degli universitari vale addirittura con un -12,5%, seguono poi Certosa e Forlanini e, con cali superiori all'8%, Isola, Repubblica-Centrale, Tortona-Savona, Greco e via dei Missaglia. Il pendolo di quotazioni è dovuto alla presenza di funzioni tipiche come appunto, università, uffici o, in senso opposto, la presenza di ospedali, che a causa delle numerose lungodegenze potrebbe addirittura aver inciso sull'aumento domanda nelle vicinanze di San Paolo e San Carlo, per esempio, spiegando in parte il +9% dei prezzi a Baggio e il +1% tra Barona e Lorenteggio, unici segni positivi con Corvetto, Trenno, San Siro. Sull'exploit del «borgo» dopo Forze Armate conta anche l'annuncio del prolungamento del metrò rosso e la sopravvenuta esigenza di quartieri-villaggio in ottica «15 minuti», anche lontani dal centro. San Siro (+4,2%) e Trenno (+3,6%). Spiega il responsabile del centro studi Alessandro Ghisolfi: «Londra soffre del Brexit, Parigi dei prezzi arrivati alle stelle, Barcellona e Milano della grande vitalità pre-Covid. Solo Berlino tiene, soprattutto per le specificità di un mercato con tetti di legge ai prezzi. Ma la situazione non migliorerà finché resta l'incertezza. Vale anche per le compravendite: siamo in una fase di grande attesa e cautela, ma Milano sembra tenere».

©RIPRODUZIONE RISERVATA

