

# Milano - Giovedì 13 Maggio 2021

## Dodici anni di stipendio

### per 80 metri quadri di casa

#### «Prezzi, aumento record»

##### Paradosso Covid: meno compravendite ma impennata dei costi

Quasi 12 anni di stipendio per comprare casa a Milano. Troppi? No, se si pensa che a Londra e a Parigi ne servono più di 20. Lo rivela uno studio di «Abitare.co» che mette a confronto l'andamento del mercato immobiliare del capoluogo lombardo con quello di altre quattro metropoli europee: oltre alle due citate ci sono Madrid e Berlino. Lo studio considera il reddito medio di un single rilevabile da Eurostat, l'istituto di statistica europeo, e il prezzo medio di un'abitazione di 80 metri quadrati.

Londra è in assoluto la più cara, con un valore pari a 9.300 euro a metro quadrato, ma sia arriva a 21.500 nelle zone più pregiate: cifre molto alte che lo sono ancor di più se si considera che nella capitale britannica di solito non si acquista la proprietà piena ma il diritto di superficie, sia pure di lunga durata. Per questo i prezzi di punta di Parigi, dove si acquista sempre la proprietà piena, sono ancora più alti toccando 22.700 euro. Milano ha un valore medio di 3.200 euro al metro, ma le punte sfiorano i 20 mila. Valori più bassi a Madrid (2.900 euro in media, 8.500 di punta) e a Berlino (4.000 e 7.500).

Confrontare Milano con le altre quattro metropoli richiede comunque due avvertenze: la prima è che Milano è comunque tra le cinque la città quella con il minor numero di abitanti; la seconda arriva da Alessandro Ghisolfi, responsabile dell'Ufficio studi di «Abitare.co»: «A Berlino e a Londra chi cerca casa prevalentemente punta sull'affitto». E in appoggio a questa tesi ci sono i numeri. Lo scorso anno nella capitale tedesca si sono registrate solo 27.478 transazioni, circa 137 ogni 10mila famiglie residenti. Stessa linea per i londinesi, dove le compravendite sono state 182 ogni 10mila famiglie. Al contrario Milano e provincia sono in assoluto le più dinamiche: 55.527 unità abitative compravendute nel 2020, pari a 351,4 ogni 10mila famiglie. L'area metropolitana parigina ha fatto registrare numeri molto elevati, con 140.003 transazioni (il dato più alto tra le città analizzate) e un valore di 269,2 compravendite ogni 10mila famiglie. Un dato simile a Madrid, con 256,3 ogni 10mila famiglie.

La pandemia ha avuto un effetto apparentemente paradossale sul mercato milanese: alla caduta delle compravendite ha fatto riscontro un incremento dei prezzi del 7,7%, il più alto sia in Italia (nei maggiori capoluoghi le quotazioni sono rimaste ferme o sono scese) sia tra le metropoli europee qui considerate. Il paradosso non è più tale se guardiamo ai dati di «Abitare.co» per rilevare che il trend è il medesimo. Ovunque i prezzi sono cresciuti molto più delle vendite: +8% a Berlino, +4,9% a Londra, dove i cataclismi che avrebbe dovuto causare la Brexit evidentemente non si sono verificati anche se le compravendite sono scese di oltre il 30%.

Gino Pagliuca