

Milano - Mercoledì 26 Maggio 2021

I milanesi riscoprono la voglia di casa

«Servono 50 mila nuovi alloggi»

Compravendite in aumento. Il Covid rilancia quartieri e servizi di vicinato. Meno studenti più start up

di Elisabetta Andreis

Servono quasi cinquantamila case pronte entro i prossimi due anni: la domanda di immobili ha ripreso vigore e il rimbalzo del mercato è già partito: a Milano le transazioni stanno recuperando il 20 per cento, dopo aver perso il 15 per cento l'anno scorso, e cresceranno ancora lievemente nel 2022.

Regala fiducia il rapporto sulle trasformazioni territoriali realizzato da Scenari Immobiliari con Risanamento. In luce ci sono le opportunità di rilancio: «Durante la pandemia la città del passato, tutta glamour e happy hour, ha fatto un bagno di umiltà e si è trovata più fragile, i milanesi si sono scoperti bisognosi di aiuti concreti e servizi di vicinato. Ancora, il sistema sanitario che pareva fortissimo ha mostrato tutte le sue debolezze e le nuove povertà che interessano anche i ceti medi hanno cambiato la visione generale», analizza Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari.

La casa come valore, inserita in un quartiere di riferimento da valutare con attenzione, è al centro delle riflessioni. «Dalla città i milanesi non sono fuggiti, anzi. Il saldo migratorio è positivo, cambia la composizione. Mancano temporaneamente gli universitari mancano ma aumentano le giovani start up e i lavoratori del terzo settore, in un clima sempre internazionale», continua Breglia. L'anno scorso 40 mila persone hanno deciso di trasferirsi altrove, spinte dai prezzi elevati oltre che da motivi di lavoro e studio, ma secondo gli esperti il trend in prospettiva è comunque positivo e la seduzione esercitata da Milano si conferma.

Le crepe dal punto di vista sociale, tuttavia, non si possono non citare: la pandemia ha esacerbato le disuguaglianze abitative e di opportunità, la difficoltà di vivere in case anguste (soprattutto con home working e home schooling), il rischio della gentrificazione in alcune aree come quella intorno a via Padova dove gli storici affittuari rischiano di doversi andare per il rincaro degli affitti, come dice Luca Rossetti di Cooperativa sociale B-Cam. Tutto questo potrebbe però essere l'occasione per rilanciare una visione di abitare sostenibile che supera le mura dell'alloggio e coinvolge a raggi concentrici il condominio, il quartiere e il comparto urbano a medio raggio. «Non dimentichiamo le 30 mila persone che fanno spesa nei centri Caritas. La città delle eccellenze si basa anche sul lavoro precario, in nero e malpagato di troppi suoi abitanti — sprona Francesco Chiavarini di Caritas Ambrosiana —. Milano deve dare risposte inclusive».

In città gli investimenti si stanno concentrando sullo Scalo di Porta Romana, Santa Giulia e Rubattino, e poi ancora a Bisceglie (Seimilano, progetto di Borio Mangiarotti e Varde su oltre 300 mila metri quadrati), Feltre (Park towers Milano, sviluppo di Bluestone), Zara (Torre Milano di Opm, per Impresa Rusconi e Storm.it), viale Monza e Alzaia Naviglio Grande (Citypop di Artisa group), mentre Beretta associati sta costruendo una torre di 23 piani in via Ippodromo che non rimarrà da sola. Quanto agli affitti, ai giovani interessano quartieri come Nolo e Turro, le vie che costeggiano la Martesana e quelle prossime a Loreto, piazzale che verrà completamente riqualificato, nonché l'Isola, mette in luce Francesca Fantuzzi, direttore Ufficio studi di Gabetti: «In un'ottica di investimento è nel radar anche l'area limitrofa a corso Lodi, dove sorgerà lo sviluppo del Villaggio Olimpico, e tutto il nuovo asse della Metropolitana linea 4, da piazzale Susa a Tricolore», dice l'esperta.

In questo contesto il direttore generale di Scenari Immobiliari Francesca Zirnsterin quantifica la nuova domanda in incubazione: «Ci vorranno almeno 46 mila nuove case e 650 mila metri quadrati di uffici nella città metropolitana. L'impatto sul mercato immobiliare oltre i 37 miliardi in termini di valore aggiunto (13 miliardi solo a Milano), concentrati per oltre due terzi nel comparto residenziale», è convinta. A livello di compravendite, dopo il calo del 15 per cento nel 2020, quest'anno si stima un più 20,4 per cento (26.500 transazioni) e nel 2022 di un

altro più 4 per cento. Sintetizza Davide Albertini Petroni, managing director di Risanamento: «Milano potrebbe fare da traino per il Paese intero, come già successo altre volte in passato».