

# Milano, segnali di ripresa nella domanda di case: compravendite a +20,4%

## Immobiliare

Nel report di Scenari Immobiliari, le prospettive per il riavvio post pandemia

La città non ha perso la sua capacità attrattiva ma deve rispondere a nuove esigenze

### Laura Cavestri

Milano

Un bagno di umiltà che l'ha piegata ma non spezzata. Colpita ma non affondata. Una città alla quale serviranno 46mila nuove case di qualità, con luce, spazi esterni e nuovi servizi. Questa la fotografia che sintetizza il Rapporto 2021 sulle trasformazioni territoriali della Città metropolitana di Milano, realizzato da Scenari Immobiliari in collaborazione con Risanamento, e presentato ieri a Milano.

### I numeri del Rapporto

Nonostante la pandemia, non si è arrestata la capacità di attrazione, soprattutto di giovani, dell'area metropolitana. Dopo un crollo delle compravendite residenziali, nel 2020, del 15,4%

Le trasformazioni nella città metropolitana interesseranno, invece, una superficie territoriale di circa 50 chilometri quadrati, capace di generare una superficie lorda di 20,2 milioni di mq, concentrata per quasi la metà nel settore residenziale (9,5 milioni di mq), direzionale/commerciale (3,05 milioni di mq) e produttivo/logistico (5,75 milioni di mq). Con un impatto sul mercato immobiliare di circa 37,5 miliardi di valore aggiunto, per più di due terzi (70%) nel residenziale.

### Il dibattito

«La pandemia – ha affermato Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari – ha sicuramente determinato una frattura tra “prima” e “dopo”. La città tutta glamour ha fatto un bagno di umiltà e si è trovata più fragile».

«Sono 30mila le persone che a Milano fanno spesa nei centri Caritas. La città delle eccellenze si basa anche sul lavoro precario, in nero e malpagato di troppi suoi abitanti – ha sottolineato Francesco Chiavarini della Caritas Ambrosiana –. Milano deve dare delle risposte inclusi-



**Il Covid-19 ha incrementato vecchie disuguaglianze e nuove**

(22mila in totale), meno nei restanti comuni della Città metropolitana (-7,1% per oltre 34mila), la capacità di attrarre persone e capitali lascia ipotizzare, quest'anno, nelle transazioni residenziali del 20,4% (pari a 26.500) a Milano e del 3,8% (pari a 35.400) nell'area metropolitana.

L'indagine di Scenari Immobiliari ha, quindi, stimato una nuova domanda residenziale, per l'area metropolitana (città inclusa) di almeno 46mila nuove case, nei prossimi 2-3 anni, che dovranno essere realizzate secondo i nuovi bisogni post-pandemia: luce, spazi esterni, in una parola vivibilità. Mentre la nuova domanda di uffici è pari a 650mila metri quadrati, perché cambia anche il modo di lavorare, con più spazi e servizi.

Solo nella città di Milano, le trasformazioni urbane e edilizie interessano quasi 8 chilometri quadrati, capaci di generare una superficie lorda di 4,25 milioni di mq, concentrata per poco più della metà nel settore residenziale (2,19 milioni di mq), direzionale (735 mila mq) e commerciale (485 mila mq). Con un impatto sul mercato immobiliare di circa 13,2 miliardi di euro di valore aggiunto.

## **necessità abitative da soddisfare**

ve». «Il trend demografico crescente è quello delle donne anziane sole – ha ricordato Francesca Zajczyk, docente di Sociologia all'Università di Milano-Bicocca –. La città deve favorire investimenti che vadano incontro alle necessità specifiche dei cittadini».

«L'architettura sa dare risposte intelligenti – ha aggiunto l'architetto Patricia Viel –. Si costruiscono case grandi, spaziose con terrazzo e verde per la famiglia. Ma crescono le solitudini e non c'è un'offerta vera pensata per loro. L'affitto è il grande assente dal discorso sulla visione di futuro. La riqualificazione immobiliare del centro, il multifamily (che da noi non esiste) sono le chiavi per non far morire la residenzialità in centro».

«La ricerca – ha sottolineato Davide Albertini Petroni, managing director di Risanamento Spa – evidenzia il ruolo che l'industria immobiliare può assumere nel rilancio di un'area, che ha comunque mantenuto la sua capacità attrattiva di talenti, risorse ed aziende».