

Milano - Mercoledì 14 Luglio 2021

Case, il boom dei prezzi

Porta Ticinese il quartiere

più rivalutato del Paese

Nella top ten anche Porta Romana, Centrale e piazza Firenze

Le manovre sui palazzi del centro: picchi oltre i 10mila euro/mq

di Elisabetta Andreis

Il nuovo, dal punto di vista immobiliare, «fa miracoli». Nella classifica dei dieci quartieri italiani che nell'ultimo anno hanno recuperato di più in termini di prezzo, Milano compare con un poker. Quattro zone tra le più brillanti d'Italia. Aree che si erano già apprezzate l'anno scorso e nel 2021 hanno tirato la volata. «Non a caso lì si sono concentrati vari palazzi di nuova costruzione», spiega Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari che ieri ha presentato un'approfondita analisi al tradizionale Forum di Santa Margherita. Emergono allora Porta Ticinese (più 6 per cento di crescita dei prezzi in un anno), Porta Romana (più 4,9 per cento attorno a via Curtatone), piazza Firenze (più 4,8 per cento) e la stazione Centrale (più 4,3 per cento nell'area di via Settembrini). «Rialzi notevoli se si paragonano alla media cittadina (più 0,6 per cento) e il meglio per Milano deve venire — continua Breglia —. Nel 1982 e il 2006, quando l'Italia ha vinto i mondiali di calcio, l'immobiliare ha iniziato a correre facendo meglio del previsto sia come compravendite e prezzi. Ora che le prospettive del mercato sono già molto positive, la vittoria agli Europei è la ciliegina sulla torta che incoraggerà anche gli investimenti dall'estero nel Paese, e soprattutto a Milano».

Le compravendite, che nel 2020 avevano perso il 16,5 per cento, entro il 2022 dovrebbero recuperare il 24 per cento portandosi dunque a livelli superiori al 2019. Il mercato è vivace, «ricomincia a vedersi movimento», sottolinea Breglia. Fonti finanziarie parlano ad esempio di una operazione da circa 20 milioni con un privato che ha venduto in tempo record un intero immobile di prestigio in corso Magenta con una quindicina di alloggi: le offerte sono arrivate nei giorni scorsi intorno a mezzanotte, sul filo del rasoio, in un testa a testa tra varie società immobiliari. L'affare si perfezionerà nelle prossime ore.

Ancor più attenzione desta il pacchetto di immobili messo in vendita da Compagnia Reale italiana per un miliardo circa, quasi tutti a Milano. Tra gli altri c'è il palazzo di Cova, tra via Bagutta e Montenapoleone, via Turati 40, via Meravigli 13, e ancora via Solferino 35, via Verdi 2/6, via Carducci 13 e via Milazzo 8, solo per citarne alcuni. Ancora, A2A sta vendendo la propria sede in corso Europa (si dice alla società immobiliare Pittarello), con un progetto che prevede anche residenziale.

In una sua analisi Tecnocasa esamina sotto la lente gli immobili tra corso Genova e via De Amicis («dove si muove un target con ottima disponibilità di spesa e l'offerta rispetto alla domanda è decisamente contenuta»). «Tra via Quadronno e piazza Mondadori le case di nuova costruzione toccano punte di 10 mila euro al metro quadro», si legge nel report. Ancora, l'Osservatorio di Nomisma prevede per il secondo semestre di quest'anno un numero di compravendite stabile e una ulteriore salita dei prezzi.

Il fronte della locazione resta invece collegato «al calo dei turisti, degli studenti fuorisede e dei city user (grandi quote di lavoratori sono ancora in smart working)». Eppure anche qui i segnali di fiducia iniziano ad arrivare. Due esempi: Italianway, specializzata negli affitti brevi e guidata da Marco Celani, ha appena preso in gestione un intero immobile in via Metastasio, vicino a Cadorna: sono 70 alloggi pronti da locare. In via Broletto 9/11 invece Generali Re ha appena firmato un maxi contratto di locazione con lo studio legale Legance, che già occupa 7.500 metri quadrati nel prestigioso palazzo al civico 20 (ex Gucci). Ora ne aggiunge altri 4.300, uno spazio enorme: «Credo sia importante tornare a fare squadra negli uffici, anche per trasmettere ai più giovani

l'esperienza diretta che serve — dice senza mezzi termini Giuseppe Abruzzese, partner dello studio che conta 300 avvocati e altri cento dipendenti —. Noi stiamo scommettendo su Milano».