

Milano - Domenica 12 Dicembre 2021

Rivalutazioni

La classifica

dei quartieri

di Gino Pagliuca

Report sulle variazioni negli ultimi 5 anni

Al Vigentino il maggior balzo di valori

Seguono piazza Castello e il Gratosoglio

«Più mercato oltre la cerchia esterna»

Il Vigentino, nella porzione tra viale Ortles e via Cermenate, è l'area che ha conseguito la maggiore rivalutazione immobiliare negli ultimi cinque anni: le abitazioni nuove hanno registrato un balzo del 50%, quelle usate ma in buono stato oggi costano il 37,5% in più del 2016. Al secondo posto, sempre per quanto riguarda le case nuove (o meglio gli edifici ristrutturati a nuovo) la zona Parco-Castello, con 47,3%, dato che per l'usato sale al 50,7%. Terza piazza per Gratosoglio –Missaglia, con +45% per il nuovo e +36,7% per l'usato. Quarto posto per Fiera Sempione (rispettivamente +42,2% e +50,7%), che precede Washington-Po-Vesuvio (+41,4 e +41,5%). I numeri sono rilevabili mettendo a confronto il borsino immobiliare di Fimaa Milano del primo semestre 2021 con quello del 2016.

La graduatoria dei prezzi vede saldamente in testa il Quadrilatero, con punte di 16.400 euro al metro, ma si tratta anche dell'area che registra la rivalutazione minima, almeno secondo i dati su cui qui ragioniamo: solo +3,3% per il ristrutturato a nuovo. Va però detto che nelle zone top (Quadrilatero, Brera, Magenta, corso Venezia) le transazioni per gli immobili passano spesso per una sorta di mercato parallelo del passaparola a quotazioni stellari mentre quello che va sul mercato per così dire pubblico spesso non ha caratteristiche di esclusività coerenti con le richieste di prezzo. Il nuovo ha registrato nel quinquennio un aumento medio del 26,9%, l'usato in buono stato del 25,2%.

Commentando i dati Enzo Albanese, presidente di Fimaa Milano Monza Brianza, spiega: «La novità più interessante sul mercato milanese è che negli ultimi anni è venuta meno quella sorta di barriera rappresentata dalla Circonvallazione della 90-91, portando a un aumento della richiesta di case nuove nelle aree che un tempo si definivano di periferia, anche se ovviamente la presenza di servizi è ancora una forte discriminante tra quartiere e quartiere. Nelle aree più centrali c'è solo la possibilità di riqualificare edifici e di fare piccole costruzioni, certo non si potranno replicare Porta Nuova o Citylife e non c'è nemmeno una domanda così ampia di case costose. Nelle aree più decentrate invece sono ancora possibili interventi di vera e propria rigenerazione urbana, con complessi di grandi dimensioni che apportano valore a tutto il quartiere, e a costi inferiori a 5mila euro al metro».

Due le tendenze che Albanese vede in prospettiva. «Come è caduta la barriera della circonvallazione dovrà cadere quella dei confini comunali e, con la realizzazione di nuove infrastrutture grazie al Pnrr, cominciare a ragionare dal punto di vista immobiliare e non solo burocratica in termini di città metropolitana. La seconda il ritorno dell'affitto. Ci sono segnali di un interesse da parte degli investitori istituzionali, soprattutto stranieri verso lo sviluppo di aree per la realizzazione edifici destinati alla locazione. Anche se il target di riferimento è quello di persone con buon reddito che cerchino la casa in affitto per scelta e non per necessità». Inutile invece farsi illusioni sugli affitti sociali: per quelli serve l'intervento di fondi pubblici. Anche perché oggi l'affitto a canone di mercato è assai meno conveniente del mutuo: in tutta la città la rata di un mutuo a 30 anni è più bassa del canone di locazione per lo stesso appartamento. Ma nessuno garantisce che le cose possano andare avanti

così. Se l'inflazione si stabilizzerà al livello attuale del 3% di sicuro non si troveranno più mutui fissi all'1,5%, e con i prezzi di Milano anche solo due punti di aumento taglierebbero fuori dalla possibilità di comprare intere fasce di potenziali acquirenti: soprattutto i giovani.