

# Milano - Martedì 7 Marzo 2023

## Affitti, i quartieri rivalutati

### Milano terza città Ue più cara

**Bilocali, il confronto con le capitali. Cresce Jenner, crolla Ponte Lambro**

Nella città che guarda al 2030 con l'obiettivo di riequilibrare l'offerta di appartamenti in affitto di nuova generazione, le stime raccontano di una rivalutazione che partirà dal basso, dalle periferie estreme, dai quartieri che oggi sembrano i meno attrattivi. Due esempi su tutti: Ponte Lambro e Quartiere degli Olmi, oggi zone fanalino di coda nella classifica delle rivalutazioni (con quotazioni storiche in calo tra il 20 e il 30 per cento dal 2015 a oggi), ma destinate a incrementi decisi nei prossimi anni, complici il prolungamento della M1 verso Ovest e la rigenerazione di Santa Giulia verso Est. Di contro, continua ad aumentare il valore immobiliare di altri quartieri sull'onda lunga delle ormai note trasformazioni urbanistiche, in particolare le zone Jenner-Nigra e Stelvio-Lario (che sfruttano ancora l'«effetto Porta Nuova») e Porta Ticinese (con l'arrivo della M4), dove i valori sono aumentati dal 2015 anche del 40 per cento per il «nuovo» e fino al 60 per cento per l'«usato». Per il 2023, inoltre, le stime indicano Porta Genova quale teatro dell'incremento massimo (del 15 per cento).

#### Metropoli «europea»

Il report completo sugli affitti cittadini — firmato da Scenari immobiliari e AbitareCo — sarà presentato domattina al Palazzo delle Stelline, assieme al confronto con le grandi metropoli europee, nel quale Milano risulta addirittura la terza città più cara in media per un bilocale, dopo Amsterdam e Lisbona (complici anche le maggiori metrature), in una cornice di aumenti continentali quasi indiscriminati dal 2010 in avanti. Rispetto al 2021, l'aumento medio europeo è di 14,4 punti (con un picco inflattivo oggi al 9,3 per cento), ma con dinamiche discordanti. Se Parigi registra infatti un lieve calo medio sui canoni (meno 2,8 per cento), Milano vede aumentare tutte le voci: bilocale (1.850 euro al mese, più 8,8 per cento), monolocale (1.300 euro, più 24 per cento) e stanze private per studenti (730 euro medi, più 12 per cento). La città è sui livelli di Monaco di Baviera, in una classifica guidata da Amsterdam, dove un bilocale ha sfondato quota 2.200 euro.

#### La rotta verso il 2030

In generale, a Milano sono attesi per il 2030 ventimila nuovi appartamenti in affitto. Anche la città, in ritardo, si sta infatti adeguando alla tendenza degli ultimi 10 anni del mercato europeo sul fronte dell'offerta di affitto, non più esclusivamente gestita dal settore pubblico o da cittadini privati, bensì sempre più «asset strategico» per grandi investitori, intenzionati a mantenerne la proprietà.

Secondo il report di Scenari immobiliari, l'istituto fondato da Mario Breglia, l'area che sarà più interessata da rivalutazioni in centro, è Magenta-San Vittore, a causa non solo della M4, ma anche dei futuri interventi residenziali.

#### Tra centro e periferie

Fuori dalla prima cerchia, sarà l'area dell'Ortomercato ad aumentare la propria forza attrattiva (con la riqualificazione dell'ex Macello) così come la Bovisa e Dergano, tra ampliamento del Politecnico sull'area dei gasometri, il Reinventing cities a Villapizzone e lo Scalo Farini. In periferia invece, oltre a Baggio e Ponte Lambro, gli esperti prevedono un rilancio per l'area Nord, tra Quarto Oggiaro, Roserio e via Stephenson, non lontana dall'area Expo, dove Cascina Merlata già mostrato il potenziale attrattivo di una area pur ai confini della città ma già scelta da migliaia di giovani e famiglie in uscita dal centro.