

undefined

Ma prezzi e affitti elevati rendono più difficile abitare sotto il Duomo

Il caso

Il prodotto di pregio spinge al rialzo anche quello datato e di scarsa qualità

Laura Cavestri

Milano

C'è un dato da cui partire che, più di tutti, racconta, oggi, cosa significa comprar casa a Milano. Prendendo come riferimento solo l'area del centro storico, in Italia in media, i prezzi al mq delle case della cosiddetta "Area 1", tra il 2001 e il 2021, sono crollati del -12,3%. A Milano, sono cresciuti del 70 per cento. E se, negli ultimi dieci anni, in Italia sono scesi sempre in cen-

tro del -15,8%, a Milano sono lievitati di altrettanto. Sempre nel dettaglio – elaborato da Scenari Immobiliari per Il Sole 24Ore del Lunedì – in “appena” dieci anni i prezzi al mq sono cresciuti del 18% nella zona San Babila-Senato (prezzo medio al mq 15.700 euro), del 32% a Brera (11.500 euro). Ma anche del 40% nella zona Crispi-Volturno (6mila euro al mq), del 34% tra Gioia e Filzi (6.400 euro) così come in zone più periferiche, come Lotto-Montebianco (+12,5%) e Brianza (+15%), entrambi pari a circa 4.500 euro al mq.

Insomma, se in dieci anni, complessivamente, in Italia il valore delle case è calato del 3,8%, a Milano è cresciuto del 10 per cento. Molto hanno fatto gli interventi di rigenerazione urbana, che hanno ridisegnato il volto di aree dismesse o che nel tempo avevano perso

undefined

la propria identità, restituendo verde, residenze nuove in classe A, uffici di ultima generazione, servizi e piste ciclabili. Il tutto accompagnato da due nuove linee della metropolitana (una in fase di ultimazione). Tanto che, come ha certificato Tecnocasa, quando è entrata in funzione la linea 5 nel 2015, i quartieri attraversati – dal 2015 al 2022 – si sono rivalutati del 44 per cento.

Non meno dolente il capitolo affitti. Secondo idealista.it, nel 2022, il costo al mq a Milano è stato di 21 euro, un record assoluto che ha superato di gran lunga il riferimento nazionale, pari a 11,40 euro.

Milano è da sempre una meta ambita da giovani e lavoratori di ogni parte del Paese. Una demografia positiva che richiama manager e

stilisti, ma anche insegnanti, impiegati, taxisti, camerieri e addetti ai servizi. Profili più e meno qualificati. E attrae investitori esteri. La forte pressione di una domanda (anche qualificata), a Milano, spinge all'offerta di prodotto nuovo e trascina al rialzo anche quello adiacente, spesso datato e di scarsa qualità. Il prodotto di pregio ha riqualificato aree, reso più interessante il semicentro e la periferia. Ma innescato un vortice al rialzo che non si ferma, anche in questa fase di stretta sui mutui, redditi al palo e non indicizzati all'inflazione.

Il fenomeno è già in corso, sotto traccia, da tempo: l'espulsione, dal perimetro cittadino, dei residenti (o aspiranti tali) più giovani, più precari, dei redditi bassi ma anche medi (secondo i contratti collettivi nazionali). Troppo ricchi per una casa popolare (che non c'è) ma non in grado di accedere a bilocali da oltre mille-1.500 euro al mese, in assenza di una politica di sostegno alla casa che in Italia non sa andare oltre all'emergenza abitativa e che il Comune di Milano, nel Forum Abitare della settimana scorsa, sta provando a costruire, in linea con le migliori pratiche in Europa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**In dieci anni il valore delle case salito del 10%
Nel 2022 canoni per le locazioni doppi del resto d'Italia**