

Quartieri trendy: quando i valori hanno potenzialità di crescita

Residenziale & tendenze. La rivista Time Out ha premiato a Milano la zona Isola tra le aree dinamiche Abitare Co. ha analizzato i prezzi in classifica: ancora convenienti Medellin, Madrid e New Orleans

Pagina a cura di
Paola Pierotti

Raccontare i quartieri per coglierne le loro unicità, descriverne il carattere e poter vendere meglio una casa o un palazzo. Lo sanno bene player internazionali come Compass che ha pubblicato delle guide, "Neighborhood Guides" per «esplorare le comunità più dinamiche degli States». In Italia, per Milano, ci ha pensato Dils (con il supporto di Associazione Interessi Metropolitan) con una guida ai quartieri e l'invito a «scoprire il quartiere di Milano più adatto al tuo stile».

Su questa scia, Abitare Co. - società di intermediazione e servizi immobiliari specializzata sulle nuove residenze - è partita dalla recente analisi del magazine inglese Time Out, che qualche settimana fa ha stilato la graduatoria annuale dei luoghi più amati dalla gente del posto e frequentati dai visitatori (e che quest'anno ha portato a premiare, all'ottavo posto tra quelli più cool, anche il quartiere Isola, a Milano, l'unica italiana) e ha stilato una propria classifica. Una nuova top ten che tiene conto anche di un altro parametro, ovvero quanto costa acquistare in questi "quartieri cool" un appartamento di 80 mq. Solo nel 2020 tra i quartieri più cool del mondo nella stessa classifica c'era il sempre milanese Porta Venezia.

Secondo l'analisi di Abitare Co., che ha provato a capire quanto costa abita-

La classifica

Quanto costa un appartamento di 80 metri quadri (prezzo totale e al mq) nelle zone considerate più trendy dalla rivista inglese Time Out

	QUARTIERE	CITTÀ	NAZIONE	EURO	EURO/MQ.	VAR. % ANNUA
1	Sheung Wan	Hong Kong	Hong Kong	2.640.000	33.000	-7,1
2	Tomigaya	Tokyo	Giappone	920.000	11.500	3,6
3	Havnen	Copenhagen	Danimarca	768.000	9.600	-3,9
4	West	Amsterdam	Paesi Bassi	632.000	7.900	-5,7
5	Smithfield	Dublino	Irlanda	544.000	6.800	9,8
6	Isola	Milano	Italia	504.000	6.300	1,5
7	Brunswick East	Melbourne	Australia	472.000	5.900	-7,3
8	Mid-City	New Orleans	Stati Uniti	256.000	3.200	1,3
9	Carabanchel	Madrid	Spagna	208.000	2.600	8,3
10	Laureles	Medellin	Colombia	156.000	1.950	-7,5

Fonte: Centro Studi Abitare Co.

re in uno dei primi dieci quartieri più trendy a livello mondiale la più cara in assoluto della top ten è il quartiere Sheung Wan situato nel nord-ovest dell'isola di Hong Kong, dove per acquistare un appartamento di 80 mq nuovo, sono necessari oltre 2,6 milioni di euro, ben 33 mila al mq.

«Le capitali europee - ha detto Alessandro Ghisolfi, responsabile del Centro Studi Abitare Co. - registrano un aumento nominale medio dei prezzi del 2%, negativo in termini reali; mentre tutte le altre città, dagli Usa alla Co-

lombia, hanno un calo medio dei prezzi di vendita del 3% soprattutto a causa del trend negativo nell'area asiatica e del Sud America. Milano si conferma, con il quartiere Isola, una metropoli sempre più internazionale battendo la concorrenza di Parigi e Berlino». Prima in classifica, invece, per Time Out è Medellin, in Colombia, con il quartiere Laureles (dove si trova lo stadio) con soluzioni abitative (secondo i dati di Abitare Co.) a un prezzo al metro quadro di 1.950 euro. Per vivere invece nel quartiere milanese Isola sono necessari in media 6.300 euro al mq, +70% rispetto a dieci anni fa ma con valori che si sono stabilizzati nell'ultimo anno.

Non di rado è l'innesto di contemporaneità a fare la differenza. Non meno incisivo l'uso dello spazio pubblico urbano come accade nel porto di Copenhagen, nel quartiere Havnen. Nella classifica inglese, Havnen è al quarto posto, e dall'analisi Abitare Co. con i suoi 9.600 euro a mq, le abitazioni hanno un prezzo medio più elevato, anche se il mercato immobiliare della città è in crisi. Nella capitale danese le case in un anno hanno perso il 5,9% nominale del loro valore, e il quartiere di Havnen il 3,9 per cento. Altri driver sono arte e creatività, come è accaduto nel quartiere operaio Carabanchel, periferia di Madrid. Oggi chi vuole vivere qui deve prevedere un budget di 2.600 al mq, con un incremento del 8,3%, il doppio rispetto alla media della città.

RIPRODUZIONE RISERVATA

Il più costoso è Sheung Wan a Hong Kong, con un budget di oltre 2,6 milioni di euro per 80 metri quadri