

Dal 2016 +50% in città, +18% in provincia il caro-casa corre a due velocità diverse

di Sara Bernacchia

Prendere casa nell'hinterland invece che a Milano conviene, ma i prezzi crescono anche fuori città. Soprattutto per gli affitti, che negli ultimi otto anni in provincia sono saliti del 39 per cento (quasi come nel capoluogo, che segna un più 42). Va meglio per i prezzi di vendita, che fuori Milano sono cresciuti del 18 per cento, a fronte del più 50 della città.

A fare i calcoli è Immobiliare.it, che ha presentato il suo Report 2024 sul mercato cittadino al Focus Milano organizzato da Aspesi Unione immobiliare. Per comprare casa a Milano servono in media 5.400 euro al metro quadro, in provincia ne bastano 2.240. Il quadro, però, non è rassicurante. «L'aumento del costo degli affitti precede quello dei prezzi di vendita, che tra qualche anno potrebbero quindi salire anche in provincia», spiega il direttore generale di Immobiliare.it, Paolo Giabardo, che vede «una città sempre meno accessibile. Negli ultimi cinque anni i prezzi di vendita sono saliti del 36 per cento, per un aumento

medio di 1.400 euro al metro. Nel 2019 un single poteva acquistare il 13 per cento degli immobili disponibili, una coppia il 57 per cento, oggi possono permettersi rispettivamente l'1 e il 15 per cento delle case». Così ci si sposta fuori e la città si allarga. Anche grazie a novità come la M4. «Questo tipo di infrastrutture è determinante nel portare la domanda nelle aree esterne» aggiunge Giabardo, che analizzando l'impatto di M4 evidenzia come gli aumenti di prezzo più importanti, dal 2017 ad oggi, riguardino Forlanini e Giambellino, con un più 63 (da 2.297 a 3.743 euro al metro) e un più 61 (da 2.669 a 4.301) per cento, ben al di sopra quindi della crescita media cittadina. L'impatto è minore nelle aree centrali, dove i prezzi sono già altissimi. In San Babila, per esempio, l'aumento è del 3,5 per cento, mentre in Sant'Ambrogio è del 37,8.

Il forum ha fatto il punto sull'edilizia milanese, partendo dal bisogno di case: per una necessità annua tra 5 mila e 9.300, si stima che nel 2024 ne saranno vendute 2.600. Centrale, anche nell'ottica delle modifiche

da apportare al Pgt, è il tema dell'edilizia residenziale sociale (Ers), che, secondo uno studio di Carlo Cottarelli, in quote troppo elevate (come l'attuale 50 per cento) scoraggia dal costruire. Altre soluzioni? Tagliare i tempi burocratici e pensare a quote di edilizia convenzionale ordinaria. «Milano deve sapersi fermare sull'orlo del baratro e riprendersi – afferma il presidente di Aspesi Federico Filippo Oriana –. Serve una normativa definitiva, che sia di sviluppo, non di blocco».

I single possono comprare l'1% delle offerte sul mercato, le coppie il 15%

