

**Fuga dalla metropoli
Fuori si risparmia
fino al 60%**

MERCATO IMMOBILIARE. A MILANO COMPRARE CASA È QUASI IMPOSSIBILE

Fuga dalla città, fuori si risparmia il 60%

I prezzi cresciuti del 50% dal 2016, in provincia solo del 18%. Il range di costo al metro oscilla tra i 1.900 e i 12.500 euro

GIGIA PIZZULO

■ Casa dolce casa, ma non a Milano. I prezzi di acquisto hanno subito un'impennata, dal 2016, pari al 50% e gli affitti sono aumentati del 42%. In base alle richieste ci vorrebbero 10mila nuove abitazioni all'anno ma le imprese edili riescono a fabbricarne solo 3000, ora poi con le varie indagini e fermi giudiziari la quota complessiva è scesa a 2700 appartamenti.

Secondo i dati dell'Osservatorio Immobiliare a Milano, il costo oscilla tra 1.885 e i 12.535 euro a metro quadro, circa il 125% superiore alla quotazione media regionale e il 47% superiore a quella provinciale. Considerati gli stipendi base dei residenti trovar casa è diventata una missione impossibile, tanto che gli esperti del settore parlano di emergenza abitativa. Fino a dieci anni fa il 15% dei single comprava casa in una delle aree del capoluogo, oggi se lo può permettere meno dell'1%, anche per le coppie la situazione è diventata insostenibile nonostante siano in due a portare a casa lo stipendio, se fino a qualche anno fa erano 2 su 3 quelli che

riuscivano a risparmiare per acquistare un nido, oggi la percentuale rasenta il 15 per cento. Chi compra tra i giovani fa mutui a 30/40 anni, con rate molto basse. E così a chi vuole mettere su famiglia o trasferirsi nel capoluogo lombardo non rimane che guardare oltre e orientarsi verso l'hinterland. I comuni metropolitani hanno fatto registrare aumenti solo, si fa per dire, del 18 per cento fermandosi a 2200 euro a metro quadro. Il risparmio attuale se si opta per un acquisto in provincia, rispetto a Mi-

lano, è pari al 60% circa. Questo il quadro disegnato dagli operatori immobiliari, a partire dallo studio "Perché si costruiscono poche abitazioni a Milano?" realizzato dal professor Carlo Cottarelli dell'università Cattolica, durante il Focus promosso da Aspesi - Unione Immobiliare, negli spazi della Biblioteca del Collegio San Carlo. «Utilizzando i dati disponibili», spiega Cottarelli, «a fronte di una richiesta complessiva stimata di 9.300 nuove abitazioni, ogni anno fino al 2038, nel primo trimestre del 2024 sono state vendute solo 648 abitazioni nuove e, su base annua, si potrà arrivare a circa 2.600 appartamenti, cioè solo il 28% del fabbisogno stimato». «Nei primi 9 mesi del 2024 abbiamo erogato circa 300mln di euro di mutui green, con un raddoppio rispetto allo stesso periodo dello scorso anno»,

afferma Marco Marocco, Responsabile Coordinamento Marketing e Finanziamenti Retail della banca San Paolo, «un'offerta che include finanziamenti al 100% del valore dell'immobile, riduzione sui tassi e certificazione energetica gratuita». «Il 2024 si chiuderà con 715.000 transazioni di compravendite residenziali, in crescita rispetto al 2023. Siamo fiduciosi, saranno anni di ripresa» dice Paolo Giabardo, direttore generale di Immobiliare.it, «il problema del 2023 erano stati i tassi elevati». «Milano», sottolinea Federico Filippo Oriana, presidente di Aspesi, «deve sapersi fermare sull'orlo del baratro e riprendersi. Bisogna puntare su una politica urbanistica virtuosa». Per farlo, stando a quanto è emerso dal focus, bisogna ridurre la quota Ers dagli attuali livelli del 50% al 15-20%, dare un taglio ai tempi morti burocratici per far calare gli oneri finanziari e altri costi legati all'incertezza sui tempi di realizzazione, inoltre il Comune potrebbe porre come base d'asta per i terreni prezzi più bassi.

Insomma il sur Brambilla, di ceto medio, che vorrebbe vivere nel quartiere Nolo o in quello raggiunto dalla nuova M4, i quali hanno avuto molte richieste in questi ultimi mesi, deve guardare al portafogli prima della vista panoramica che vorrebbe dalle sue finestre. Basta che le case non siano vicine alle aree verdi perché, pensa, siano mal frequentate.



In salita i prezzi delle case a Milano

