

Sapessi com'è strano... immobiliarsi a Milano: meraviglie, opportunità e rischi

A Milano il mercato immobiliare è in fermento, tra nuove costruzioni, rivalutazione al rialzo degli affitti e alti prezzi al metro quadrato

Articolo di Stefano Clima (AD di Mercurio Misura)

Milano, venerdì 4 febbraio 2022



"Immobiliarsi" a Milano: meraviglie, opportunità e rischi di un mercato 'straordinario'

Ce lo dice la storia, almeno a partire dall'inizio del secolo breve: quello che accade di importante in Italia, prima succede a Milano. Ogni evento rilevante, sia politico o culturale, musicale o di costume, ha preso le mosse a Milano, per poi diffondersi, spesso in misura non omogenea, nel resto della penisola. Accade da ormai qualche decennio anche per il mercato immobiliare: le oscillazioni che riguardano il resto d'Italia si fermano fuori dall'area B. Oltre quella linea di confine i volumi, i valori e le dinamiche commerciali seguono logiche diverse, segnando importanti differenze. La concentrazione nel capoluogo lombardo di importanti motori dell'economia, quali la moda, la finanza, i servizi, hanno contribuito ad accentuare l'attrazione che Milano esercita su tutta la penisola. Nessuna università in Italia attrae studenti di altre regioni come fanno quelle milanesi. Ed è diffusa la percezione che Milano offra maggiori opportunità professionali di qualunque altra città d'Italia. Tutto questo ha portato, almeno dalla nascita dei "nuovi" quartieri di City Life, Porta Nuova, Isola, un sistematico aumento dei valori al metro quadro, un conseguente significativo incremento delle nuove costruzioni, una rivalutazione al rialzo degli affitti, brevi e lunghi.

Le grandi aree industriali che fanno da contorno alla città offrono ulteriori prospettive di sviluppo molto interessanti, che fanno ben sperare sulla continuità del fenomeno.

Mercato immobiliare a Milano: i rischi

Solo belle notizie? Purtroppo no. Come acutamente faceva notare giorni fa Marco Grillo su “Milano Finanza”, l’esplosione economica dell’immobiliare mal si concilia con le prospettive economiche del ceto medio, e medio basso. La crisi energetica, che accentua indirettamente l’aumento di tutti i valori degli scambi commerciali, rende arduo per una famiglia avvicinarsi ad immobili il cui valore continua a crescere, a fronte di redditi stagnanti da tempo e di una situazione economica ferita dalla pandemia. A questo scenario non confortante, si aggiunge l’opportuna riflessione sull’evoluzione del tema ambientale.

Reso evidente da fenomeni climatici per noi inimmaginabili, almeno da un secolo, il mutamento del clima induce da tempo i governi occidentali a virare verso politiche industriali più protettive dell’equilibrio climatico, tra le quali spicca un’accelerazione verso l’abbandono dei carburanti fossili, e dei motori endotermici, benzina e diesel, come sollecitato dall’Europa al COP26, con forti esitazioni espresse, soprattutto dalla Germania, da un lato, e critiche sull’essenza declamatoria di tali convegni, dall’altro (...“bla-bla-bla”..).

In realtà tutti sanno che è una linea di tendenza cui non si può rinunciare, perché le conseguenze sarebbero altrimenti catastrofiche. Ma non si possono non considerare gli elevatissimi rischi economici, e sociali, di un’eccessiva accelerazione dell’inversione di rotta. Milioni di famiglie che in Europa vivono grazie all’industria automobilistica tradizionale, e al suo indotto, meritano di venire accompagnate durante questo processo, per evitare che subiscano un tracollo economico con conseguenze inimmaginabili.

Mercato immobiliare a Milano, le case di proprietà e responsabilità

E le case? Tra le condizioni per l’autentico progresso di un popolo, nessuna è forse importante quanto il vivere in una abitazione adeguata: il degrado delle abitazioni trascina verso il degrado chi ci abita. Innumerevoli sono gli esempi in tutto il mondo. L’Italia figura tra i paesi con la maggior percentuali di famiglie che vivono in casa di proprietà. E’ una tendenza che va mantenuta, aumentando il livello medio delle abitazioni e il conseguente benessere di chi ci abita. Milano deve essere ancora una volta motore di questo fenomeno: attrarre tante persone pone a Milano responsabilità gravose, che non vanno ignorate, armonizzando la crescita con la possibilità delle famiglie di seguirla, perpetuando il ruolo trainante della nostra città verso uno sviluppo la cui sostenibilità sia manifestata innanzitutto nella protezione degli equilibri economici dei suoi abitanti.