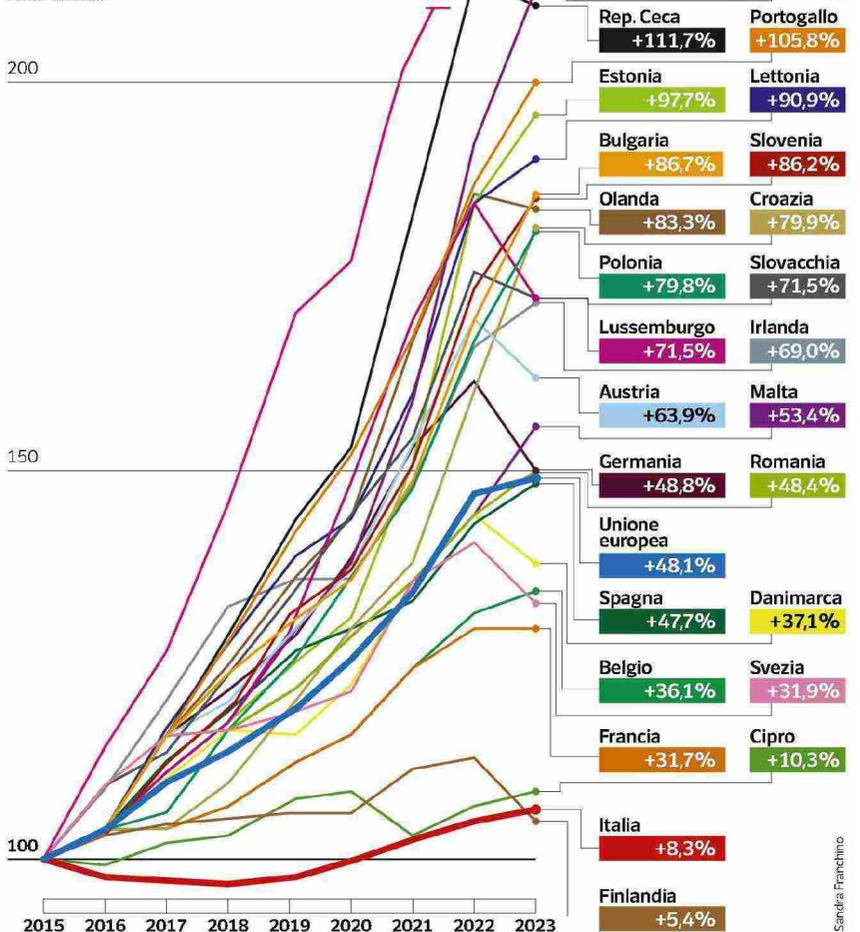


L'aumento del costo della vita in Europa

Dati in percentuale 2015 - 2023 (2015 = 100)

Fonte: Eurostat



In Canada Tim Chen, studente di 21 anni, prende l'aereo due volte alla settimana per seguire i corsi alla British Columbia. Sembra paradossale, eppure risparmia: lui vive con i genitori a Calgary, l'università è a Vancouver, 970 chilometri di distanza. **I voli costano meno di mille dollari al mese, l'affitto gli verrebbe 2500 dollari.** Trovare casa è un problema globale. Accomuna così tanto i cittadini di più parti del mondo che abbassare i prezzi degli affitti è diventato uno degli slogan delle campagne elettorali.

In Germania, il partito di sinistra Die Linke guidato da Heidi Reichinnek ha accalappiato i voti degli under 24 proprio per aver puntato tanto contro le tariffe alle stelle degli affitti. In Spagna, la bolla immobiliare paralizza alcune grandi città: a Valencia le agenzie sono rimaste senza appartamenti da vendere. Se nel 2019 in città le abitazioni disponibili erano 13.364, a marzo di quest'anno sono arrivate a circa 3.000. Ora il municipio promuove un'iniziativa che vorrebbe far convivere studenti e anziani.

IL CASO FINLANDESE

Stessi problemi di crisi abitativa in Portogallo, Irlanda, Lituania, Grecia. Secondo un report del Parlamento europeo, dal 2015 al 2023, il prezzo medio degli immobili in Europa è aumentato del 48,1%. In Italia, la crescita è dell'8,3% ma l'incremento più alto lo registra l'Ungheria, arrivando a +172,5%. Per contro, la cifra più bassa è in Finlandia (+ 5,4%). Questi dati influenzano quelli dell'età in cui i giovani lasciano la casa dei genitori. **Nel nostro Paese, la media è di trent'anni, ma la più alta si registra in Croazia (quasi 32) e quella più bassa in Finlandia:** a soli 21 c'è chi già vive per conto proprio.

Vivere nelle grandi città, però, si sa, costa. Come recita una nota espressione locale «Milan l'è un gran Milan» (e non solo in termini di opportunità). E chi è a pagare il prezzo di questa grandezza? Soprattutto coloro che abitano la metropoli. Che siano residenti o domiciliati poco cambia perché i costi di affitti e case in vendita sono entrambi saliti alle stelle. Come emerge da un recente studio realizzato dal professor Carlo Cottarelli, il capoluogo sta assistendo oggi a un deficit tra domanda e offerta abitativa in un rapporto pari al 261% a favore della prima. Un divario che, a detta del professore,

AFFITTI, ACQUISTI VANCOUVER-MILANO TROVARE CASA È MISSION IMPOSSIBILE

Tim, 21 anni, prende l'aereo due volte la settimana per frequentare i corsi alla British Columbia: spende 1000 dollari al mese ma può continuare a vivere dai genitori a Calgary mentre un appartamento ne costerebbe 2500. Nel frattempo, in Europa non ci sono più isole felici: dal 2015 i prezzi sono aumentati di quasi il 50 per cento

di CHIARA BURATTI E VIRGINIA NESI

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

183458



è destinato ad ampliarsi alla luce di una richiesta complessiva stimata di 9.300 nuove abitazioni ogni anno fino al 2038.

TENDENZA INVERSA

Si potrebbe pensare che nel generale declino demografico italiano, la domanda di nuove residenze a Milano sia destinata a ridursi. Ma lo studio rivela che non sarà così. Infatti, al contrario di altre città, la popolazione milanese crescerà nei prossimi anni. I numeri resi noti dall'amministrazione dicono che si passerà da 1.419.100 residenti nel 2023 a 1.483.400 nel 2039. C'è anche un altro aspetto da tenere in considerazione: i nuclei familiari stanno diventando sempre più piccoli. Sempre secondo Palazzo Marino, il numero di persone per famiglia passerà da 1,85 unità nel 2023 a 1,76 nel 2039. **Anche di fronte a una parità di popolazione, si avrà, comunque, necessità di un aumento della disponibilità di appartamenti.** Tradotto in numeri: per Cottarelli sono necessarie quasi 5.000 nuove case solo per soddisfare l'aumento delle famiglie residenti. Ma in realtà, la domanda potrebbe anche essere maggiore a fronte di nuove esigenze legate al risparmio energetico e ambientale che richiedono la sostituzione di vecchie abitazioni. La richiesta, però, probabilmente non potrà essere esaudita perché a Milano, nonostante i cantieri siano presenti praticamente in ogni quartiere, si costruiscono poche abitazioni. Che cosa frena? La colpa sarebbe da attribuire soprattutto ai vincoli rispetto all'Edilizia Residenziale Sociale, che diventerebbero l'ostacolo principale, fa sapere Cottarelli. Lo studio condotto dal professore evidenzia, ad esempio, in un ipotetico progetto di sviluppo di 9.999 mq in una zona cittadina periferica (come nei quartieri Rubattino, Bisceglie o Precotto), la presenza di vincoli Ers al 50%, che provocherebbe una perdita netta di oltre 1 milione di euro. Di fronte a queste previsioni, notano gli operatori, la paralisi che sta attraversando la città diventa non solo di natura amministrativa, ma anche delle condizioni economico-finanziarie delle operazioni immobiliari.

«Questa situazione contribuisce, senza dubbio, a tenere alti i prezzi delle case, con conseguenze negative su crescenti fasce di popolazione», ha commentato Cristiano Brambilla, presidente del comitato Milano di Confindustria **Assoimmobiliare**. E se, quindi, in centro a Milano trovare un immobile a prezzi accessibili è diventato pressoché impossibile, alcuni hanno optato per le zone limitrofe, il cosiddetto "hinterland"; quella terra di confine tra il centro e la periferia che è comunque ben connessa con la città. Anche qui, negli ultimi

261

PERCENTO
IL DEFICIT TRA
DOMANDA E OFFERTA
ABITATIVA A MILANO

48,1

PERCENTO
L'AUMENTO MEDIO DEI
PREZZI DEGLI IMMOBILI
IN EUROPA NEL
PERIODO CHE VA
DAL 2015 AL 2023

22

EURO/MQ
LA MEDIA DEL CANONE
DI AFFITTO MEDIO
RICHIESTO IN CITTÀ
A MILANO

46

PERCENTO
L'INCREMENTO DEL
PREZZO MEDIO PER
LA VENDITA DI UN
IMMOBILE NEGLI
ULTIMI 8 ANNI A SESTO
SAN GIOVANNI

8 anni, **i canoni di affitto sono aumentati quasi come nel centro di Milano**: poco più del 42% nel capoluogo e del +39% nei comuni limitrofi. A rivelarlo è l'ultimo report di Immobiliare.it Insights dal quale emerge che otto anni fa per un affitto si arrivava a pagare all'incirca a 15,7 euro/mq, a fronte dei circa 9 della periferia. Oggi, invece, il canone in centro ha sfondato il tetto dei 22 euro/mq di media, mentre nei comuni adiacenti bisogna sborsare 12,6 euro/mq. Non va meglio sul fronte delle vendite. Lo studio restituisce un aumento del gap tra il comune e la periferia: in città, comprare casa oggi costa circa più del 50% rispetto al 2016, mentre in provincia il 18% in più.

IL CASO ASSAGO

«Nel 2016, per permettersi una casa a Milano bisognava mettere in conto una spesa di circa 3.600 euro/mq, mentre in periferia di meno di 1.900 euro/mq – comunicano gli analisti di Immobiliare.it –. Adesso, invece, il costo delle case nel capoluogo supera i 5.400 euro/mq, con l'hinterland che è rimasto a 2.240 euro/mq. In sostanza, comprando in periferia si spende meno della metà rispetto a un acquisto in centro». **Il comune dell'hinterland che più si avvicina a Milano in termini di costi è Assago, dove chi vende un immobile chiede, mediamente, oltre 3.800 euro/mq.** Seguono Segrate, con 3.450 euro/mq medi, e Cernusco sul Naviglio, con 3.350 euro/mq. Il comune in cui, invece, i prezzi medi sono saliti di più se rapportati a 8 anni fa è Sesto San Giovanni, con un + 46% per poco meno di 2.900 euro/mq. «La continua crescita dei prezzi ha spinto studenti e giovani lavoratori a cercare soluzioni abitative altrove, in località anche distanti dal centro cittadino ma comunque ben collegate grazie alla rete dei trasporti pubblici. Un processo che ha inevitabilmente condotto a una rivalutazione degli immobili, anche in comuni meno centrali», spiega Antonio Intini, chief business development officer di Immobiliare.it.

Per quanto riguarda gli affitti, il posto dell'hinterland milanese più caro è Vimodrone, con 16,3 euro/mq di media (+59% dal 2016 a oggi). Al secondo posto Assago, con 15,8 euro/mq medi, davanti a Cernusco sul Naviglio (15,2 euro/mq) e Segrate (14,9 euro/mq).

I NUCLEI FAMILIARI STANNO DIVENTANDO SEMPRE PIÙ PICCOLI QUINDI LA CRISI DEMOGRAFICA, CHE PURE ESISTE, NON ALLEGGERISCE IL MERCATO