

Punto di vista

Nonostante la crisi

Guadagnare col mattone? A Milano si può ancora

di MARIO BREGLIA

Se il presente è difficile, magari il futuro sarà migliore. Nasce da questa ipotesi uno studio redatto da Scenari Immobiliari e Sorgente Sgr sul mercato immobiliare milanese al 2020. Nell'arco degli ultimi cinquant'anni la rivalutazione media reale di una casa a Milano è stata di un punto annuale superiore all'inflazione, contro una media nazionale dello 0,70. Nel 2011 le compravendite

residenziali hanno avuto un calo del 3,7%, arrestandosi attorno ai 25.800 immobili scambiati. Ci si aspetta però un'inversione di tendenza già a partire dal 2012 (la stima a fine anno è di un aumento del 2,7% rispetto al 2011) e in generale, almeno nel prossimo quinquennio, si attende una fase di leggera crescita del mercato. In base alle previsioni di Scenari Immobiliari, nel 2020 il giro d'affari del settore residenziale a Milano sarà

attorno ai 10,7 miliardi di euro. Il fatturato, che nel 2011 è stato di 8,6 miliardi di euro, crescerà anche per effetto dell'aumento delle quotazioni. Nel 2020 si prevede, infatti, che i prezzi medi nominali (con un'inflazione media al 2,5% l'anno) delle case saranno cresciuti, rispetto alle rilevazioni 2011, del 27% in centro e del 30% in periferia, con le aree semicentrali che

aumenteranno di quasi il 35%. Queste previsioni

danno un «premio» di circa un punto percentuale sull'inflazione e si collocano sulla media storica. Elementi positivi aggiuntivi (come una forte ripresa economica) o negativi (crisi economica, fallimento dell'Expo) potrebbero ovviamente riportare i valori a una crescita media vicina all'inflazione.

Difficilmente al di sotto.

**Scenari immobiliari*

