# Cantiere Milano

TGL thegoodlifeitalia.com/cantiere-milano

Community 11 febbraio 2021

## Una metropoli al bivio

**Tredici miliardi d'investimenti immobiliari in arrivo per una città sempre più verticale, trasparente, hi-tech. Ma anche costosa ed esclusiva. Tra vecchi e nuovi business, emergenze casa e incognite post-pandemia.**

di *Stefano Cardini*

**storico, ma puntano alla cintura e alle aree suburbane. E non si tratta soltanto di compravendite: entro il 2024 si prevedono 730 000 mq di nuovo mercato. Un giro d'affari da 2,9 mld senza tenere conto di Olimpiadi e nuovo stadio. Edifici all'avanguardia, uffici e negozi. A parte questo, residenze di lusso con una quota di edilizia sociale e verde pubblico.**

---

**Il boom di uffici, turismo, affitti brevi**

**Un'opportunità di business attestata dai dati di mercato del 2019, che si conferma nel 2020. Secondo il Rapporto dell'osservatorio immobiliare Nomisma, uscito prima che la pandemia gettasse incertezza nel quadro, gli uffici hanno registrato nella seconda parte del 2019 un aumento dei prezzi medi dell'1,1% su base semestrale, 2% su base annua. I negozi hanno visto un rialzo dei prezzi del 0,9% semestrale e dell'1,7% annuo. Rispetto agli affitti, l'incremento semestrale è stato dell'1,1%, annuale del +1,9%, mentre per i negozi è meno intenso. Per quanto riguarda il mercato residenziale l'aumento del numero di compravendite sul 2018 è stato del 6,5%. Mentre in termini di prezzi, la variazione è stata +1,5%, la tendenziale +3%. Per gli affitti +0,7% su base semestrale, +2,3% su base annuale.**

**Per l'Ufficio studi del Gruppo Tecnocasa, il 27,4% degli acquisti sono per investimento. E si capisce il perché: secondo le società del settore degli affitti brevi, un quadrilocale di pregio di 160 mq può generare oltre 75 000 € l'anno e un bilocale arrivare fino a 30 000 lordi. I più richiesti? I piccoli tagli. In base ai dati raccolti sulla piattaforma di annunci HousingAnywhere, scrive Wall Street Italia, Milano tra l'ottobre 2018 e il dicembre 2019 segna, per i bilocali, un incremento dei canoni medi del 4,1% (1 180 €), per i monolocali del 9,8% (906 €). Un passato che oggi sembra remoto, con la città svuotata di turisti e studenti. Ma è difficile fare previsioni sul prossimo autunno se l'Italia, come si spera, dovesse uscire dall'emergenza prima dell'estate. Il settore degli affitti, d'altronde, ha portato in città anche nuovi modelli di business, come quello di Milano Contract District, che getta una luce anche sul mutamento sociale. Ai clienti delle immobiliari del Real Estate la società propone, in accordo con brand dell'interior design come Lualdi o Listone Giordano, "experience" pre-acquisto delle soluzioni d'arredo, grazie alle quali la consegna degli appartamenti avviene con i mobili dei partner già inclusi. Un'attività che sta resistendo anche alla pandemia, attraverso una piattaforma digitale che consente a clienti, intermediari e fornitori di gestire anche da remoto gli stati di avanzamento del progetto. Non meno indicativa è l'ingegnerizzazione di monolocali e bilocali con soluzioni da modulo lunare per la popolazione emergente della città, che affitta o compra per mettere l'appartamento a reddito. Chi sono? Studenti, professionisti, single, uomini o donne benestanti separati con figli. D'altronde, il mercato degli affitti brevi è ormai qualcosa di ben diverso da quel gioco di società tra hipster degli esordi di Airbnb. Altido,**

**leader degli short rent ha aperto il suo primo "boutique aparthotel" in centro città: un luxury apartment affacciato sulle Galleria Vittorio Emanuele, attrezzato come un hotel extralusso. Prezzo pre Covid-19? Da 250 €, per una notte in bassa stagione in un alloggio standard, a 1 600 € per una suite in alta. Affitto breve, conto un po' meno, per persone finanziariamente normodotate. Concorrenziale, però, considerata la zona.**