

**Immobili**

## LA CLASSIFICA

# UN'ABITAZIONE IN PIENO CENTRO? COSA COMPRI CON MEZZO MILIONE

Montecarlo la città più cara, poi Londra, che non soffre la Brexit, e Hong Kong. Milano e Roma a buon mercato

di **Gino Pagliuca**

**P**erché la Milano del mattone attira gli investitori internazionali? Certo contano molto l'immagine della città — assai migliorata negli ultimi anni anche grazie all'Expo — e i grandi progetti architettonici, come Porta Nuova e Citylife che ne hanno cambiato il volto. Ma c'è anche una ragione molto più prosaica: le case nel capoluogo lombardo costano meno di un terzo rispetto a Londra e il 35% meno di Parigi. E lo stesso discorso, se non per l'immagine almeno per i prezzi, vale per Roma. Per una conferma basta guardare al database di *Global property guide*, un sito che monitora la congiuntura immobiliare in un centinaio di paesi di tutto il mondo, redigendo anche una classifica delle città top per i prezzi. L'analisi è compiuta ipotizzando l'acquisto di un immobile in zona centrale e in ottime condizioni della superficie indicativa di 120 metri quadrati.

La città più cara in assoluto è Monaco (beninteso, stiamo parlando di Montecarlo e non della Baviera), dove con un budget di 500mila euro, come quello che utilizziamo nella nostra elaborazione, è possibile comprare al massimo il bagno di servizio di una casa, visto che il costo indicativo a metro quadrato supera i 44mila euro. Se Monaco è comunque una location fuoriserie, una storia a sé stante, dove il prezzo è giustificato dal fatto che il possesso dell'appartamento è una condizione sine qua non per ottenere l'agognata residenza nel Principato, a Londra i prezzi, nonostante la Brexit che ha depresso il mercato e buttato giù la sterlina, superano ancora i 25mila euro al metro, staccando nettamente Hong Kong (19.500 euro) e ancora di più Parigi. Seguono New York, Tokyo e Mosca.

## Italia e affitti

Le due città italiane presenti in graduatoria sono Roma (13esima nel ranking internazionale, con 8.400 euro al metro, che comunque consentono di acquistare un bilocale con mezzo milione di euro) e Milano, un gradino sotto, con 8.047 euro al metro. Nel confronto con altre grandi capitali europee le nostre due città risultano però molto più care di Berlino e Madrid. Se dall'acquisto si passa all'affitto la graduatoria cambia di poco. A Londra per locare 120 metri in centro per un mese servono in media 8.200 euro, a Hong Kong 5.550, a Parigi quasi 3.600. A Milano bastano, si fa per dire, 2.400 euro e a Roma si scende a 2mila. Che le case nel capoluogo lombardo siano relativamente a buon mercato, se si considera un contesto internazionale lo dice anche un'altra ricerca, presentata nei giorni scorsi da Ubs. L'istituto bancario elvetico ha dato vita al *Global Real Estate Bubble Index*, un indicatore che segnala il rischio di scoppio di una bolla immobiliare dove i prezzi risultano sproporzionati rispetto al potere d'acquisto degli acquirenti. L'indice analizza in 20 metropoli del mondo le annualità di stipendi che occorrono a un manager del settore dei servizi per acquistare 60 metri quadrati in una buona zona della città. Ne risulta che Milano, dove basta l'equivalente di 5,7 anni di stipendio, è la metropoli europea più accessibile, grazie anche a una correzione al ribasso dei prezzi dai picchi anteriori che Ubs indica nel 30%. La città a maggior pericolo bolla secondo lo studio è Toronto. Non è tempo per casette in Canada.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

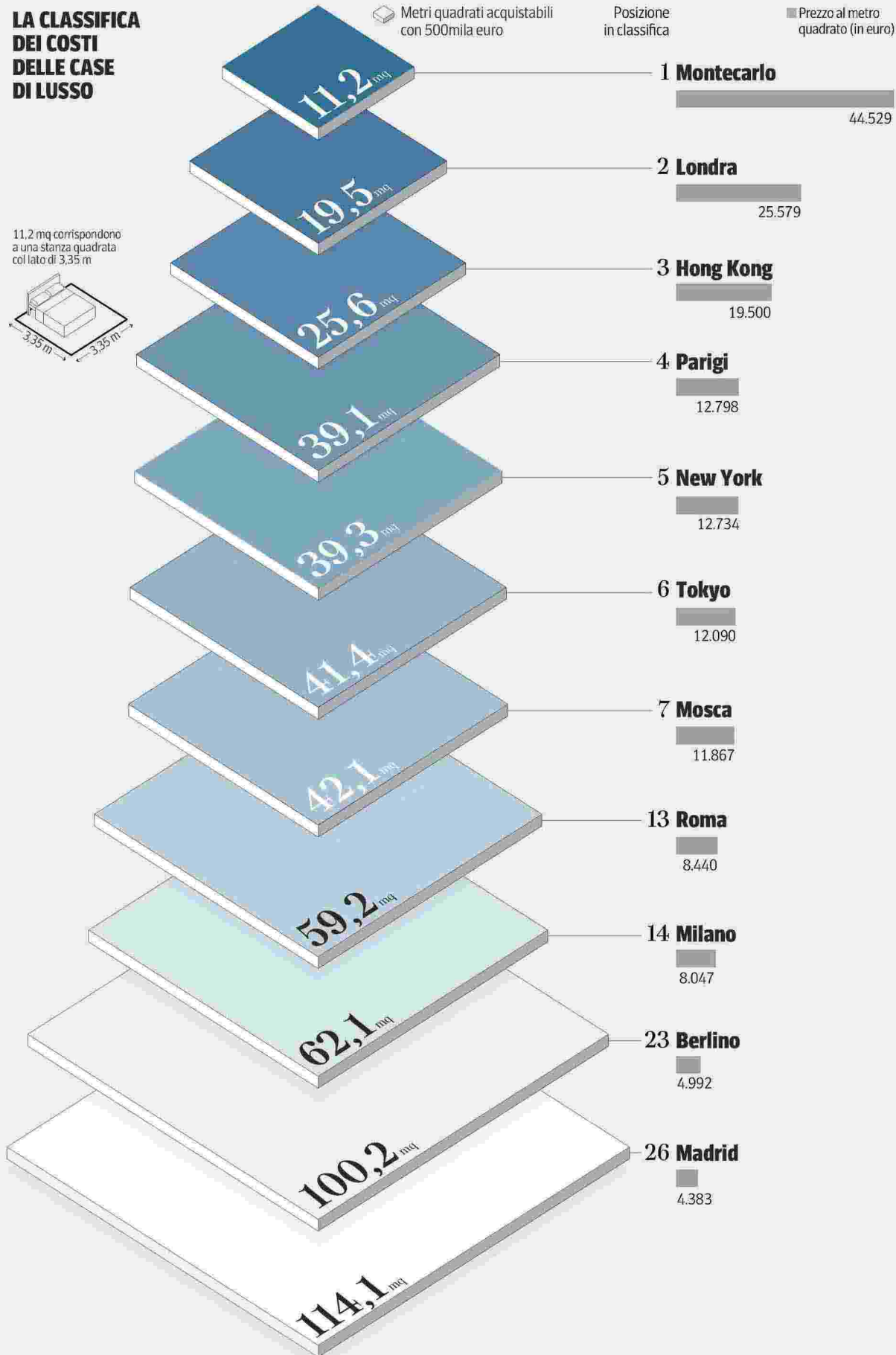
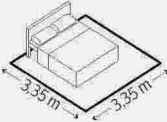
**LA CLASSIFICA DEI COSTI DELLE CASE DI LUSSO**

Metri quadrati acquistabili con 500mila euro

Posizione in classifica

Prezzo al metro quadrato (in euro)

11,2 mq corrispondono a una stanza quadrata col lato di 3,35 m



Fonte: Elaborazione L'Economia del Corriere su dati Globalpropertyguide

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.