

Milano-Roma, il derby del mattone Chi vince su prezzi, affitti e vendite

Dieci anni fa le quotazioni della metropoli lombarda erano più alte soltanto dello 0,9%, ora il gap è salito al 17%. La capitale primeggia per numero di transazioni. E ora potrebbe scattare l'effetto Giubileo...

di **GINO PAGLIUCA**

Lo si potrebbe anche definire il derby del mattone. È il confronto tra i valori immobiliari di Roma e quelli di Milano. Per decenni le due città hanno viaggiato appaiate e hanno seguito il medesimo trend anche nelle compravendite, poi dopo la grande crisi dello spread del 2011 la Capitale ha fatto molta fatica a riprendersi mentre Milano ha riguadagnato tutto il terreno perduto allora e il gap tra le due città, a favore di quella lombarda, si è accentuato anno dopo anno.

Se guardiamo, infatti, ai prezzi medi rilevabili dal data base di Nomisma constatiamo che dieci anni fa la differenza a favore di Milano era pressoché irrilevante e si attestava allo 0,9% mentre a fine giugno di quest'anno il gap è salito al 17%. Tornando appena un po' più indietro nel tempo, a giugno 2011, quindi alla vigilia del crollo, sempre secondo Nomisma Roma sopravanzava Milano dell'1,2%.

Benefici

Milano ha goduto nel frattempo dei benefici dell'Expo, che l'hanno rilanciata come destinazione internazionale, grazie anche alla realizzazione dei due grandi progetti di Porta Nuova e City Life, che hanno attivato la domanda straniera.

Vi è poi anche da considerare che si è allargato anche il gap tra il reddito medio degli abitanti delle due città. Secondo gli ultimi dati dell'Istituto Tagliacarne (Unioncamere) il reddito disponibile delle famiglie a Milano si attesta a 32.855 euro all'anno, mentre a Roma si ferma a 24.851. E sull'andamento dei prezzi pesa molto anche la diversa portata degli investimenti nelle infrastrutture. A Roma complessivamente la metropolitana ha tre linee che servono 83 stazioni e ha uno sviluppo di 67,5 km. A Milano le linee sono cinque, le stazioni 134 che toccano anche i comuni della cintura e la lunghezza totale è di 111,8 km. Non è un esempio scelto a caso, perché non c'è nulla come la vicinanza di una metropolitana che possa far aumentare il valore di una casa, soprattutto nelle aree al di fuori del centro storico cittadino.

Meno netto il divario nelle compravendite, anche se dieci anni fa le transazioni a Roma erano del 70% più numerose di quelle di Milano, men-

tre ora la differenza è del 58%, dopo aver toccato un minimo del 25% nel 2019.

Il confronto tra i numeri assoluti delle transazioni però rischia di essere poco attendibile perché in realtà Milano ha un hinterland molto più popoloso e più integrato con il capoluogo e comunque anche oggi in città si vendono più case in proporzione che a Roma: nel capoluogo lombardo lo scorso anno, secondo il rapporto Abi Entrate, sono passate di mano 30 case ogni mille esistenti, a Roma solo 22.

Quanto alle caratteristiche delle operazioni di compravendita a Milano si vendono case più piccole: la media (sempre stando al consuntivo 2023) si attesta su 81 metri quadrati mentre a Roma si sale a 92,4, in pratica una camera in più. Sempre lo scorso anno il valore medio delle transazioni residenziali nella Capitale è ammontato a 255 mila euro, contro i 382 mila di Milano. Il fatturato complessivo delle operazioni a Roma è stimato a 8,8 miliardi, a Milano, che ha compiuto un sorpasso storico, a 9,5.

Se ipotizziamo che il valore medio delle singole operazioni sia rimasto fermo in questi mesi oggi per comprare una casa finanziando il 70% della spesa a tasso fisso per 30 anni a Roma servono 752 euro al mese, nel capoluogo lombardo la rata teorica è di 1.127 euro.

Tasse e locazioni

Per quanto riguarda il capitolo tasse, le aliquote Imu decise dai due Comuni sono uguali (ovviamente al massimo possibile), per una seconda casa classificata A2 a Roma si spendono 2.287 euro, mentre a Milano ne servono 2.628. Per le case in A3 invece la Capitale è più cara, perché l'imposta è di 1.681 euro a fronte dei 1.221 del capoluogo lombardo.

Infine, il capitolo affitti. Per una casa da 80 metri il canone medio richiesto è di 1.322 euro a Roma (dati a fine ottobre 2024) contro i 1.803 di Milano, il divario è del 26% ma è sceso di quasi cinque punti nell'ultimo anno. Anche in questo caso prima della crisi del 2011 i canoni erano pressoché uguali. Va però rilevato che a Roma c'è, per le locazioni di lunga durata, una netta prevalenza di contratti concordati mentre a Milano la quota è ancora bassa, anche se in risalita dopo che l'anno sono stati rivisti i parametri di calcolo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

