

L'analisi del mercato

# L'euforia pericolosa dell'immobiliare

**Marco Percoco\***



**G**li ultimi 7-8 anni sono stati, per Milano, anni di grande euforia e rinnovamento, grazie a quella ammirabile, quanto inconsapevole, azione collettiva che ha accompagnato Expo 2015. Quel periodo ha profondamente cambiato l'immagine della città, anche attraverso investimenti iconici nel mercato immobiliare che ne hanno mutato la proiezione nell'immaginario collettivo, soprattutto per coloro i quali la osservano dall'esterno. Complice la pandemia, da quegli anni di grande esaltazione sembrano essere

trascorse ere geologiche. I mesi di chiusura e distanziamento sociale hanno segnato le preferenze degli individui, che oggi attribuiscono grande importanza alla possibilità di fruire di spazi aperti, possibilmente verdi, così che si tende a seguire con grande attenzione le traiettorie di crescita di città di medie e finanche di piccole dimensioni. Negli ultimi mesi, a fronte di alcuni timidi segnali di ripresa dell'economia italiana nel complesso, si è assistito, a Milano, ad una crescita tumultuosa dei prezzi degli immobili, una crescita che lascia esterrefatti. A fronte di nessuna significativa modifica strutturale dell'economia urbana e di una forte instabilità macroeconomica, i valori immobiliari sono cresciuti di

oltre il 18% dal 2019. Si legge spesso della insostenibilità del costo della vita milanese, ma ciò che dovrebbe preoccupare non è solo questo, quanto il disallineamento tra rendimenti immobiliari (circa il 4%) e costo del capitale (intorno al 7%) che lascia presagire la presenza di una bolla o almeno di un disequilibrio che potrebbe anticipare un aggiustamento dei prezzi di circa il 20%. Oltre che alle autorità monetarie, forse troppo lontane dalla nostra città, starà ai policy makers locali gestire la velocità di questo atterraggio, oltre che il momento della frenata. La delocalizzazione degli investimenti e dei servizi, oltre che la promozione dell'offerta a favore della classe media potrebbero essere d'aiuto proprio nei mesi e anni a venire.

**\* Università Bocconi**

