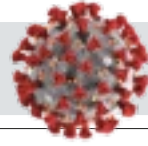


Primo piano | Dopo il lockdown



Mercato del mattone, compravendite a picco. Ma la domanda c'è
«Per le nuove costruzioni si valutano modifiche progettuali»

LE RICADUTE

di **Gino Pagliuca**

«Piccola ma adatta a me». La famosa scritta che campeggia sulla casa di Lodovico Ariosto aveva senso nella Ferrara del Rinascimento, rischia di averne meno nella Milano del dopo lockdown. Il confinamento forzato tra le mura domestiche infatti probabilmente porterà a mutamenti del mercato immobiliare meneghino se non strutturali (questo si potranno valutare tra qualche anno) perlomeno di maggiore durata rispetto al calo delle vendite che si sta registrando da fine febbraio.

Secondo i dati del Notariato a Milano nel mese di marzo i rogiti riguardanti immobili residenziali sono diminuiti del 55,4 per cento rispetto allo stesso mese del 2019 e i mutui hanno registrato un -54%. Le statistiche relative al primo trimestre dell'Agenzia delle Entrate, che non contano gli atti di vendita ma le case passate di proprietà, dicono che il calo è stato del 19,3 per cento, una quota, se si considera che gennaio e febbraio registravano andamento pressoché stabile, del tutto il linea con quello osservato dai notai nonostante la diversità metodologica. Aprile è andato presumibilmente ancora peggio di marzo mentre dal 3 maggio in poi si è cominciato ad assi-

I NUMERI

-19,3%

Le **compravendite totali** di abitazioni nuove e usate nel primo trimestre 2020

Fonte: Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate

55,4%

La **diminuzione** nel mese di marzo dei **rogiti** riguardanti immobili residenziali rispetto allo stesso mese del 2019

-54,5%

Il **calo dei mutui** rispetto a marzo 2019

Fonte: Notariato

STIME A CONFRONTO

Previsioni sull'andamento del mercato immobiliare

■ Risultati 2019 (var. % sul 2018)
■ Previsione 2020 pre-Covid (gen 2020)
■ **Previsione 2020 post-Covid (giu 2020)**



Fatturato	Transazioni nuove costruzioni	Prezzo medio nuove costruzioni
8 Mld +15%	5.800 +14,5%	€ 5.600
8,8 Mld +10%	6.000 +3,5%	€ 5.740 +2,5%
6,8 Mld -15%	4.950 -15%	€ 5.600 +0%

Totale transazioni	% Offerta nuove costruzioni	Tempi di vendita (giorni)
26.000 +6%	22,3%	83
27.800 +6,9%	20%	70
21.000 -19%	15%	90

Fonte: Abitare.co

PRIMA E DOPO IL LOCKDOWN

Stima aumento dei prezzi delle case di nuova costruzione

● min 3.200
● max 3.900

+2,5% → **+0,4%**

● min 5.300
● max 6.800

+2,5% → =

● min 3.800
● max 4.500

+2,4% → =

● min 4.600
● max 5.900

+2,6% → =

Affari giù, prezzi in stand by L'immobiliare «post Covid»

stere a una ripresa dell'attività sia pure a rilento.

Uno studio di Abitare.co che il Corriere è grado di anticipare stima che quest'anno si registreranno in città 21mila compravendite di case, cin-

quemila in meno rispetto al 2019 e 6.800 meno di quante se ne stimavano prima del lockdown. In termini economici significa una perdita di giro d'affari di circa due miliardi, ma come dicevamo so-

pra questo forse non è l'aspetto più significativo perché una volta gettata alle spalle l'emergenza sanitaria e quella economica (forse ancora più insidiosa), le case si torneranno a comprarle. Ma le scelte saran-

no diverse e i primi segnali si stanno già avvertendo, come sottolinea Giuseppe Crupi, ceo di Abitare co. «I cantieri in opera a Milano presentavano originariamente una quota anche importante di apparta-

menti di taglio piccolo o che non prevedevano la presenza di un balcone. Si stanno approntando le modifiche per ottenere l'accorpamento di due unità per crearne una sola dotata di balcone. In altri si

Non lasciare che un linfoma
spezzi il mio sogno.

Dona il tuo **5X**
all'AIL. **mille**

C.F. 80102390582

Il sogno di aprire un ristorante non dovrebbe restare un sogno. Per questo AIL da oltre 50 anni, con i suoi 20.000 volontari, sostiene la ricerca: per aiutare i sogni a realizzarsi..

Sostieni anche tu la lotta contro leucemie, linfomi e mieloma. In questo momento, i pazienti immunodepressi hanno ancora più bisogno di te. Dona il tuo 5x1000 all'AIL.

#MAIPIÙSOGNISPEZZATI

AIL MILANO ODV

Corso Matteotti, 1 - 20121 Milano - 02.76.01.58.97 - ailmilano.it

AIL
ASSOCIAZIONE ITALIANA
CONTRO LEUCEMIE
LINFOMI E MIELOMA

ECONOMICHE

Primo trimestre nero per l'industria lombarda: -10 per cento
Crisi di liquidità e filiere, lavoro a rischio. Al palo moda e design

Il dossier di Unioncamere

Crollo produzione: indietro di dieci anni Tengono chimica e settore alimentare

-9,5

Per cento
Il calo degli ordini per l'industria lombarda sul mercato interno, meno 5,5 per cento dall'estero

57%

Le aziende della regione in forte contrazione, una quota che sale al 60 per cento per quel che riguarda l'artigianato

22%

Le imprese lombarde con incrementi di produzione superiori al cinque per cento: nello stesso periodo 2019 erano il 29 per cento

Nessuno si aspettava nulla di meno drammatico, ma la lettura dei primi dati economici dopo la paralisi imposta dall'emergenza sanitaria fa venire i brividi. L'industria manifatturiera lombarda registra infatti un crollo pesantissimo in termini di produzione, fatturato e commesse. Per quanto riguarda l'area milanese, rispetto all'ultimo trimestre del 2019 le imprese manifatturiere registrano un -8,6 per cento nel fatturato e del -7,9 per cento nella produzione. E le prospettive per il prossimo trimestre sono ancora negative per tutti gli indicatori, occupazione compresa. Il *sentiment* delle imprese verso il futuro, è il peggiore dal 2007, e il sindaco Beppe Sala ipotizza la disoccupazione al 10 per cento.

Questo è lo scenario che emerge dal Monitor congiunturale del primo trimestre 2020 del Servizio studi della Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi, presentato ieri insieme ai risultati dell'analisi congiunturale del settore manifatturiero di Unioncamere Lombardia. «L'indice manifatturiero fa un salto indietro di dieci anni — osserva il presidente di Unioncamere Lombardia Gian Domenico Auricchio —. Alcune imprese sono riuscite a rispondere tempestivamente riconvertendo la produzione o cambiando l'attività, altre attivando nuovi canali di vendita o di fornitura: i settori alimentare (-1,4 per cento) e chimica (-1,7 per cento) sono quelli che hanno resistito meglio all'emergenza mentre l'abbigliamento e il calzaturiero stanno avendo maggiori difficoltà». Sempre nel

Milanese, gli indicatori congiunturali registrano una flessione (-7,9 per cento), dato tuttavia inferiore a quello regionale (-10 per cento).

«I dati della congiuntura relativi al primo trimestre dell'anno dimostrano già con estrema chiarezza i gravi effetti che la pandemia ha provocato sul tessuto imprenditoriale manifatturiero del nostro territorio — commenta Marco Accornero della giunta della Camera di commercio —. Fatturato e produzione fanno un salto indietro al periodo della grande crisi economica. Ora è fondamentale sostenere le imprese». E il presidente di Confindustria Lombardia Marco Bonometti lancia un appello: «Abbiamo bisogno che il sistema Lombardia reagisca in tempo reale, con azioni concrete. Se non si avrà il coraggio di intervenire pagheremo questa assenza di scelte per anni, o per decenni».

Giampiero Rossi
© RIPRODUZIONE RISERVATA

La parola

MONITOR

Il Servizio studi della Camera di commercio di Milano, Monza, Brianza e Lodi ha presentato ieri il Monitor congiunturale del primo trimestre del 2020 insieme ai risultati dell'analisi congiunturale del settore manifatturiero di Unioncamere Lombardia

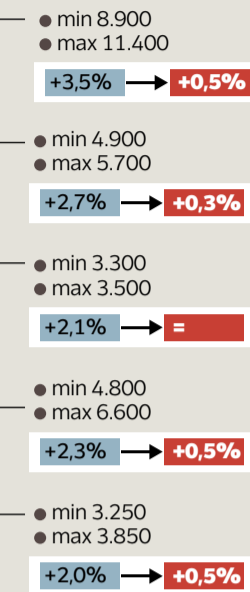
IL SONDAGGIO

Considerata l'esperienza della quarantena, cosa vorrebbe avesse la sua abitazione? (% sul totale delle famiglie)



Fonte: indagine Nomisma sulle famiglie 2020

L'Ego-Hub



stanno rimodulando i tagli della abitazioni per favorire la presenza di spazi dedicati allo smartworking».

Il punto chiave è quello della grandezza degli appartamenti. Chi cambierà casa a Milano disponendo di un buon budget, soprattutto se ha figli o se ha un lavoro che può essere svolto tra le mura domestiche, con tutta probabilità a parità di spesa preferirà comprare in una zona più periferica per poter avere una casa di maggiore superficie.

Per le case in costruzione che hanno le caratteristiche di vivibilità richieste dal dopo Covid non dovrebbero esserci

problemi di domanda e i prezzi dovrebbero restare sostanzialmente stabili, visto che la quota di alloggi nuovi sull'offerta complessiva del mercato milanese appare destinata a ridursi dal 20 per cento di inizio anno al 15% di fine 2020, per esaurimento progressivo delle operazioni in corso. Per una offerta di nuovo in grandi quantità Milano dovrà presumibilmente aspettare l'avvio dei lavori sulle aree ferroviarie dismesse.

Il problema, sia della domanda sia dei prezzi, si pone sull'usato. L'offerta, soprattutto quella di chi opera per conto proprio senza la consulen-

za di un'agenzia, è cambiata in maniera radicale dopo il lock down. Come rileva uno studio del portale *Idealista.it* fatto all'indomani della riapertura delle agenzie a Milano l'offerta di abitazioni in vendita è diminuita del 21 per cento (-85 per cento se ci si riferisce ai soli privati), quella di case in affitto è aumentata del 25%.

Revisioni e incognita mutui

Crupi (Abitare.co): «Interventi tecnici per rivedere gli alloggi in vendita»
Più difficoltà nel comparto dell'usato
Si alzano le barriere ai finanziamenti

Chi era intenzionato a vendere in questa fase preferisce mettere la casa in affitto, con un contratto tradizionale perché teme di non riuscire a realizzare il prezzo che si proponeva a inizio anno. Non è una paura ingiustificata dato che dal mercato oggi stanno lontano gli investitori e i potenziali acquirenti di fascia medio bassa, che difficilmente alle condizioni attuali potrebbero accedere al mutuo. Uno studio di Nomisma reso noto ieri segnala che il 9 per cento dei mutuatari italiani ha già richiesto la sospensione delle rate prevista dal decreto cura Italia e un altro 15 per cento la sta valutando. Se un quarto delle famiglie che hanno ottenuto il finanziamento oggi non ce la fa a pagare è facile pensare che le banche vaglieranno con molto più rigore le richieste dei nuovi clienti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'indagine Nomisma

«Internet, balconi e stanze-ufficio» Com'è cambiata la voglia di casa

La prima voce in classifica a Milano è un sogno per pochi, ma il resto si può ottenere, anche se non proprio tutto a buon mercato. Nel recente rapporto di Nomisma sugli italiani e l'immobiliare è presente un sondaggio su come la pandemia ha cambiato il rapporto delle famiglie con la propria abitazione e quali caratteristiche si privilegerebbero se si volesse cambiare casa. Al primo posto c'è il giardino privato, mercanzia appunto rara in città, al secondo invece il capoluogo lombardo sicuramente può offrire di più del resto d'Italia, visto che si tratta del

connessione in fibra al Web, presente ormai in tutta la città con poche eccezioni dovute a problemi condominiali. Le altre caratteristiche indicate, come il balcone spazioso, la luminosità e i doppi servizi sono da sempre elementi che accrescono in maniera significativa sia il valore sia la vendibilità degli alloggi. Nello stesso studio è presente un secondo sondaggio sulle caratteristiche convincerebbero a pagare un prezzo a metro quadrato più alto. Al primo posto l'efficienza energetica.

G. Pag.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



OROLOGI MODERNI & VINTAGE



OREFICERIA 33,50 € / GR.



500 LIRE ARGENTO 3,75 € / PZ



PAOLO CATTIN CON VOI A MILANO



Ambrosiano
DA SEMPRE A MILANO

VALUTIAMO E ACQUISTIAMO PREZIOSI DAL LUNEDÌ A VENERDÌ DALLE 9.00 ALLE 18.00 • SABATO DALLE 9.00 ALLE 13.00
AMBROSIANO SRL • VIA DEL BOLLO 7 • 20123 MILANO • TEL. +39 02 495 19 260 • WWW.AMBROSIANOMILANO.IT