

Milano - Giovedì 23 Settembre 2021

Prezzi alti, mercato senza sprint

Caccia alle case nell'ex periferia

Rapporto Nomisma, in rialzo gli immobili di pregio

Cresce la domanda da Bande Nere a Santa Giulia

Più compravendite nell'hinterland che nel capoluogo

In calo i canoni d'affitto: «C'è un eccesso di offerta»

La pandemia ha portato a una serie di cambiamenti sul mercato immobiliare che in parte si possono considerare temporanei, come il calo degli affitti brevi dovuto alla minore presenza di studenti, lavoratori in trasferta e turisti, ma altri che invece si prospettano come strutturali. Da quando il lockdown ha fatto capire quanto sia importante disporre di una casa vivibile, sono pochi i potenziali acquirenti disponibili ad accontentarsi di una casa piccola pur di vivere in una posizione centrale. Il fenomeno è nazionale ma a Milano è particolarmente accentuato. E presenta due facce: chi dispone di liquidità e vuole cambiare casa punta su zone più decentrate dove non solo è possibile trovare a prezzi ragionevoli (per Milano, beninteso) case più grandi, più luminose e circondate dal verde, e preferibilmente nuove (e quindi a basso impatto ecologico) e se la casa è di soddisfazione tratta poco sul prezzo; dall'altro chi cerca la prima casa e non ha grandi disponibilità preferisce l'hinterland alla periferia degradata.

La ricerca

Che la domanda di pregio sia ripartita lo conferma il report di Engel e Völkers e Nomisma sul mercato cittadini: tutte le aree considerate (in pratica si tratta dei quartieri dove le case assimilabili al nuovo non costano meno di 5.000 euro al metro quadrato) stanno registrando un deciso incremento di prezzo, ma il report segnala anche che sta aumentando la differenza di costo tra le abitazioni di qualità e quelle di minor appeal. Questo vale soprattutto nella Cerchia dei Navigli: al Quadrilatero la differenza tra una casa ristrutturata e con caratteristiche top e una invece da rifare e meno luminosa è addirittura di 10.500 euro al metro quadrato (19mila contro 8.500), in piazza Sant'Ambrogio il gap è di 8.800 euro (14mila contro 5.200).

Il problema è che chi può spendere 5.200 euro al metro oggi preferisce comprare il nuovo a San Siro o a Bande Nere, due delle aree verso cui si sta indirizzando la domanda di acquirenti con buone disponibilità. Ma ci sono anche zone che un tempo si sarebbero definite di estrema periferia: ad esempio il Vigentino, ricomprendendo però anche l'area nei pressi dello leo, ovvero quella che un tempo era aperta campagna. Non lontano cresce la domanda per Santa Giulia mentre all'altro capo della città c'è forte richiesta per Cascina Merlata.

Il trend post pandemia

A fronte di prezzi di vendita in aumento i canoni nelle aree di pregio, sottolinea il report, stanno scendendo, soprattutto per l'eccesso di offerta: oggi sono disponibili per contratti di lunga durata anche abitazioni che prima della pandemia erano destinate agli affitti brevi mentre gli acquisti per investimento si sono molto ridotti.

Dopo il lockdown

Cosa che può almeno in parte spiegare perché le transazioni a Milano stiano registrando un andamento decisamente meno brillante della media nazionale: nei primi sei mesi dell'anno in città sono state vendute 13.274 abitazioni: rispetto allo stesso periodo del 2020 (che però non ha molto senso paragonare perché il lockdown dello scorso anno limitava molto la possibilità di stipulare rogiti) l'aumento è del 30,9%, ma sulla prima metà del 2019 l'incremento è di un misero 0,6%.

A livello nazionale l'aumento sul 2020 è stato del 55,4% e sul 2019 del 21,7%. Siccome le vendite nei centri urbani dell'hinterland stanno andando meglio che a Milano città (gli ultimi dati disponibili dicono che nell'annus horribilis 2020 la diminuzione è stata del 7,1% contro il 12,5% registrato nel capoluogo) è evidente che le pretese di prezzo di chi vende casa in città e non ha abitazioni di alta qualità da offrire faticano a incontrare una domanda che nella grande maggioranza dei casi non può spendere 5.000 euro per calpestare un metro quadrato di pavimento.

I giovani e i mutui

Questo vale soprattutto per i giovani; un recente provvedimento del governo prevede però la possibilità per chi abbia meno di 36 anni di chiedere alla banca un mutuo anche per l'intero prezzo della casa fino a 250 mila euro con la garanzia pubblica. Un finanziamento da 200 mila euro anche alle condizioni agevolate e per la durata di 30 anni costa circa 700 euro al mese, un prezzo a cui anche in periferia si trova al massimo un bilocale.

Con 200 mila euro in una buona periferia si compra un appartamento di tre locali. Al contrario, pagando un canone mensile da 700 euro al mese anziché una rata di mutuo se ne affittano al massimo due. Proprio da qui potrebbe quindi arrivare un nuovo impulso al mercato cittadino se chi vuol vendere però non pretende prezzi assurdi.