

Milano - Sabato 23 Ottobre 2021

C case, il mercato lontano dal centro

Le trattative immobiliari post pandemia in crescita dell' 1,5%

Boom di periferie e hinterland:

trend record per Pacini-Ponzio

Un premio al valore del territorio

Venti mesi sono pochi per stabilire se si tratti di un trend consolidato o solo di una fase congiunturale, sia pur lunga, ma sta di fatto che dopo lo scoppio della pandemia il mercato immobiliare milanese ha visto aumentare le preferenze per le periferie meglio servite, e in questa fase soprattutto nei quadranti Est e Sud, e vede anche un maggiore interesse per l'hinterland mentre le vendite nel centro storico vanno un po' più a rilento. Non perché interessi meno, ma chi ha le risorse, proibitive per una larga fetta della popolazione, per una casa grande e luminosa nel raggio di un paio di chilometri dal Duomo quella casa in realtà ce l'aveva già da prima dell'esplosione del Covid e la qualità dell'offerta dell'usato non è spesso compatibile con le richieste di chi vorrebbe vendere.

L'ultima rilevazione dei prezzi degli immobili di Milano e provincia, realizzata dalla camera di Commercio, in collaborazione con le associazioni dei mediatori e gli ordini professionali, segnala un andamento decisamente positivo del mercato nel complesso e una ripresa delle transazioni in città. La presentazione dei dati si è concentrata sui trend del nuovo e qui, se è consentito riprendere un fortunato slogan della pubblicità, piace vincere facile, perché almeno in città l'offerta è di gran lunga inferiore alla domanda e molti cantieri si vendono interamente sulla carta.

I valori medi vanno dai 10.228 euro al metro quadrato per il centro storico, con un calo dello 0,85% rispetto a un anno prima (ma i cantieri aperti oggi sono lievemente più decentrati) ai 4.104 euro del quadrante Sud, dove però le quotazioni risultano in crescita del 3,04%, solo tre centesimi meno del 3,07% della zona Est. Esaminando gli andamenti per le microzone con cui il borsino suddivide il territorio comunale emerge che la migliore performance è quella registrata dai quartieri Pacini -Ponzio (10,90 per cento), bene Ripamonti e Vigentino con incrementi del 7,86%; Gallaratese e Trenno segnano +7,27 per cento; oltre al 6% le crescite anche per Axum, San Carlo, Gioia, Baiamonti, Lagosta, stazione Garibaldi.

Un dato significativo però è che gli incrementi più forti si registrano laddove i prezzi sono sotto la media cittadina, attestandosi a 5.798 euro al metro quadrato. Si tratta comunque di una quotazione mostruosa se comparata a quella delle altre città italiane; comprare una casa di 80 metri a quel prezzo significa spendere (se si considera l'impatto aggiuntivo di tutte le imposte) almeno mezzo milione di euro. Finanziarsi al 70 per cento anche a trent'anni e anche ai tassi ridotti di oggi significa spendere ogni mese 1.250 euro (che comunque spesso non bastano per pagare l'affitto della stessa casa) e disporre cash di 150 mila euro.

E resta comunque il fatto che l'acquisto del nuovo a Milano non può essere fatto avvalendosi delle agevolazioni per i giovani, se non per abitazioni di superficie ridotta e in periferia, perché i mutui sono agevolati solo fino a 250 mila euro e il limite di Isee a 40 mila euro è ben poco compatibile con acquisti di un certo impegno.

L'usato soffre invece di un problema di scarsa qualità, che solo in parte potrebbe essere risolto dai cantieri per il bonus energetico, e nei prossimi mesi potrebbe rallentare anche a causa della sopravvalutazione delle attese di guadagno da parte di molti venditori. Poco male se chi vuol cedere l'immobile non ha bisogno immediato e può aspettare, al limite diminuendo gradualmente le pretese. Ma se si ha fretta sbagliare la valutazione a cui mettere in vendita la casa può comportare seri problemi. E persone in questa situazione ce ne devono essere molte in città, vista l'esplosione del fenomeno degli instant buyer che in Italia in pratica si è sviluppato solo a Milano e in

misura minore a Roma. Sono società che offrono di rilevare la casa in vendita nel giro di pochi giorni, ma al prezzo valutato da loro e con una provvigione reale molto più alta di quella dell'intermediazione tradizionale.

Gino Pagliuca