

Milano - Lunedì 27 Dicembre 2021

Mattone, il mercato resta effervescente

Ma per i giovani c'è il rischio caro-mutui

Gli esperti: il contraccolpo dell'inflazione potrebbe «annacquare» le facilitazioni statali per under 36

Per immaginare che cosa succederà sul mercato della casa a Milano nel 2022 bisogna partire da due dati di fatto, in apparente contraddizione tra loro: le compravendite in città stanno crescendo ma meno di quanto stia accadendo nelle maggiori città italiane e molto meno della media nazionale. I prezzi stanno salendo più che ovunque. Sulle compravendite i dati dicono, per citare i numeri più recenti, che nel terzo trimestre del 2021 le transazioni sono aumentate del 4,3% rispetto allo stesso periodo del 2019 (il dato sul 2020 sarebbe +23,4 per cento ma non è rilevante perché l'anno scorso il lockdown ha ridotto anche l'attività notarile). Il dato comunque va confrontato con quello nazionale, cresciuto nel biennio del 25,3 per cento, oltre venti punti più che Milano. Le rilevazioni di prezzo sono meno oggettive di quelle che si ottengono contando i rogiti, ma guardando alle analisi dei centri studi immobiliari la tendenza è di un +5 per cento su base annua per il 2021.

Il dato sulle compravendite è il risultato di almeno quattro fattori. Il primo, puramente statistico, è che prima della pandemia le compravendite a Milano erano cresciute molto, nel resto d'Italia no e quindi il confronto parte da una base più alta. Il secondo è che prima del Covid un quarto circa degli acquisti era per investimento, soprattutto per gli affitti brevi, ed è un mercato che solo ora sta riprendendo; la terza è che dopo i lockdown si cercano case più grandi e con spazi aperti, più facili da acquistare nell'hinterland; quarta e ultima proprio i prezzi, per molti proibitivi.

In un mercato che sia pure poco continua a crescere non c'è motivo di pensare che i prezzi sul breve termine possano scendere: sui conti correnti sono parcheggiati oltre due miliardi di euro di liquidità e le alternative di investimento sono o rischiose o rendono più o meno zero. Chi ha una casa da vendere a Milano, anche se si tratta di una catapecchia o giù di lì, spesso sopravvaluta le possibilità effettive di realizzo, ma se non ha bisogno immediato di soldi non cede — se non marginalmente — sulle pretese iniziali. Le abitazioni nuove, peraltro, oggi si vendono prima di essere ultimate e quelle usate con buone caratteristiche (luminosità, terrazzo o balconi ampi, parcheggio) si vendono in pochi giorni se le pretese sono ragionevoli. Gli studiosi prevedono che il 2022, quanto ai prezzi, replicherà l'andamento 2021.

Sul fronte dei mutui è lecito aspettare un aumento dei tassi, perché se l'inflazione si stabilizzasse al 3% sarebbe difficile pensare che le banche possano continuare a vendere finanziamenti fissi sotto il 2%. A Milano si chiedono mutui molto più alti rispetto alla media nazionale (190mila euro contro 130mila); un punto di aumento dei tassi avrebbe un effetto tutto sommato limitato sul mercato, un incremento di due punti o (molto improbabile) superiore taglierebbe fuori i giovani. Duecentomila euro per 30 anni all'1,6 per cento (tasso oggi ottenibile grazie alla garanzia statale per gli under 36) costa 700 euro al mese e richiede un reddito certo di almeno 2.000 euro al mese; con l'aumento di un punto si salirebbe a 801 euro e il reddito necessario a 2.300 euro; con l'incremento di due punti si arriva a 909 euro e bisogna disporre di almeno 2.500 euro al mese.

Gino Pagliuca