

Milano - Lunedì 5 Dicembre 2022

Prezzi alti, il 70% rinuncia alla casa

Così i giovani restano in famiglia

di Gino Pagliuca

Prezzi e tassi dei mutui in crescita, affitti spesso inavvicinabili, redditi erosi dall'inflazione. Uno scenario che rende sempre più evidente la radicalizzazione del mercato immobiliare milanese.

Da una parte chi ha liquidità da investire e acquista casa convinto che all'ombra della Madonnina gli immobili mantengano sempre il loro valore — fatto che non è completamente vero (secondo gli ultimi dati di Nomisma i prezzi sono tornati ai valori nominali di dieci anni fa, ma se si considera anche l'inflazione siamo ancora sotto) ma è comunque vero che i prezzi cittadini hanno avuto sempre andamenti migliori rispetto a quelli della media nazionale —, dall'altra c'è chi a Milano abiterebbe volentieri ma oggi non se lo può permettere, né in acquisto né in locazione.

La spinta fuori città

C'è chi obietta: è il mercato, bellezza. Ma quando diventerà ancora più difficile trovare infermieri o insegnanti disposti a trasferirsi il mercato assumerà un aspetto assai meno entusiasmante. Un'indagine tra duemila potenziali acquirenti di casa in città — chiusa nei giorni scorsi dal Gruppo Sarpi e che il «Corriere della Sera» pubblica in anteprima — evidenzia chiaramente che i prezzi attuali non sono giudicati sostenibili dalla maggioranza di chi cerca casa. E dice anche che una quota non trascurabile (il 26 per cento) ripiegherebbe sull'hinterland.

Ostacoli (al mq)

E a proposito di prezzi: il 69 per cento del campione dichiara che le richieste sono troppo alte in assoluto, mentre il 22 per cento sottolinea come il rapporto tra le richieste dei venditori e la qualità dell'abitazione sia sfavorevole. «Escludendo gli immobili di nuova costruzione, che rappresentano una piccola fetta di mercato, il grosso dell'offerta — sostiene Emanuele Barbera, residente del Gruppo Sarpi — è costituito da abitazioni vecchie e con planimetrie che non soddisfano le mutate esigenze, zone giorno piccole e spazi esterni rari o, spesso, non disponibili.

Oltre all'alloggio in sé, in molti casi anche l'edificio in cui è situato risulta obsoleto, con classi energetiche lontane dagli attuali standard richiesti». Il 20 per cento di chi cerca intende comprare il nuovo; il problema è che, come ricordava Barbera, i cantieri in città sono oggi merce rara e i prezzi anche per posizioni periferiche stanno diventando proibitivi. In periferia per comprare il nuovo ormai si spende, per avere un termine di paragone con la capitale del Paese, più o meno quanto si pagherebbe a Roma per una bella casa ai Parioli.

L'incertezza sui mutui

Milano è la città dove chi ricorre al mutuo lo fa per una cifra molto più alta della media nazionale. Gli ultimi dati ufficiali, di fonte Abi-Agenzia delle Entrate, riferiti al 2021, dicono che l'importo medio del mutuo nei capoluoghi italiani è di 156mila euro. A Milano si sale a 234mila euro. Il guaio è che la rata media per un mutuo a tasso fisso da 234mila euro a 30 anni negli ultimi dodici mesi è salita da 785 a 1.025 euro. Per cui non meraviglia il fatto che dall'indagine emerga come il 40 per cento del campione sia frenato dalle rate troppo alte, mentre un altro 20 per cento vorrebbe affrettare i tempi per scongiurare nuovi aumenti dei tassi. Il restante 40 per cento intende comprare o tutto o in gran parte per contanti, anche se solo il 14 per cento è del tutto indifferente all'andamento del mercato creditizio, mentre l'altro 26 per cento intende comprare solo a condizione di riuscire prima a vendere la casa in cui abita.

Locazioni proibitive

Capitolo affitti. Se c'è un consenso plebiscitario nel rilevare che i canoni a Milano hanno toccato livelli eccessivi dall'indagine emerge che la cedolare secca, dopo aver consentito di risparmiare sulle tasse ai proprietari, ora sta salvando il budget degli inquilini, perché chi ha in corso un contratto non sta subendo aumenti del canone, mentre deve far fronte, con difficoltà analoghe a quelle di chi vive in una casa sua, agli aumenti delle bollette.

Ultimo capitolo: i giovani. Solo poco più di un terzo (il 35 per cento) del campione di under 32 intervistato vive da solo, mentre nel 41 per cento dei casi convive ancora con i genitori perché non potrebbe sostenere i costi per vivere da solo. Il rimanente 24 per cento sta valutando di andare in affitto. Ma fuori città.