

Milano - Mercoledì 7 Dicembre 2022

Immobiliare,

inversione di rotta

Compravendite

in calo del 5,1%

nel terzo trimestre

Agenzia delle Entrate

di Gino Pagliuca

Frenano le vendite di case a Milano. Secondo l'Agenzia delle Entrate nel terzo trimestre di quest'anno sono state effettuate 5.815 transazioni, con un calo di 310 unità rispetto allo stesso periodo del 2021 (-5,1%). Il totale dei primi nove mesi dell'anno rimane però positivo, con 21.410 operazioni (+10,4%) rispetto a gennaio-settembre 2021. Il capoluogo lombardo registra il risultato peggiore tra le grandi città italiane ed è nettamente sotto la media nazionale, che ha visto una crescita dell'1,7%. Che sia in atto un rallentamento del mercato meneghino lo aveva segnalato nelle scorse settimane anche Nomisma, registrando per il secondo semestre dell'anno una crescita di poco superiore allo zero delle quotazioni, che spiega nel più logico dei modi: i prezzi hanno raggiunto un livello troppo elevato, che in una fase di aumento del tasso dei mutui tagliano fuori dall'acquisto le fasce economicamente più deboli. Una realtà che emerge chiaramente se si mettono a confronto prezzi medi e tassi medi dei mutui di oggi con quelli di un anno fa. Una casa che a fine 2021 costava 200mila euro oggi ne costa 212mila, tenendo per buono il +6% di aumento computato da Nomisma. Per finanziare l'80% di quella casa con un mutuo fisso a 30 anni un anno fa si spendevano 568 euro al mese, ora ne servono 737, cifra che richiede un reddito certo di almeno duemila euro al mese, mentre a fine 2021 ne bastavano 1.600. Va comunque detto che anche alle condizioni attuali per chi quel reddito ce l'ha e ha anche i circa 50mila euro in contanti necessari per acquistare il mutuo resta un ottimo affare se rapportato ai canoni di locazione correnti. Nella lettura dei dati bisogna anche tenere conto del fatto che l'Agenzia delle Entrate conteggia le operazioni, né può fare diversamente, all'atto della trascrizione del rogito, che può avvenire anche mesi dopo che la trattativa, con la sottoscrizione del compromesso, si è di fatto conclusa. Siccome l'opinione generale degli operatori è che il mercato abbia subito un ennesimo rallentamento dopo l'estate, è probabile che i prossimi dati vedranno ancora il segno meno. I numeri delle Entrate dicono anche che chi compra a Milano cerca abitazioni sempre più piccole, per risparmiare e anche per guadagnare. Nell'ultimo trimestre considerato la media si è attestata a 80,4 metri quadrati, a fronte dei 107,7 del mercato italiano nel complesso. Per avere un termine di paragone Roma si attesta a 92,7. Il dato della nostra città è però influenzato dall'abnorme quota (oltre il 21%) di acquisti di case di superficie inferiore a 50 metri: nella stragrande maggioranza dei casi sono immobili destinati alla locazione.