

Milano - Sabato 14 Ottobre 2023

Impennata dei prezzi e mutui alle stelle: crollo di case vendute

Affari giù del 20% in un anno, costi su del 20% dal 2019. «Salari bassi, si amplia la platea di chi non può comprare»

La maggior parte delle famiglie che cercano una casa decorosa a Milano hanno redditi normali: un insegnante, un infermiere, un impiegato di banca guadagnano come in qualsiasi altra parte del Paese e si trovano a fronteggiare prezzi che non hanno nulla a che vedere con il resto d'Italia.

Secondo l'Agenzia delle Entrate lo scorso anno a Milano il costo medio di un appartamento si è attestato a 350mila euro, per 80 metri quadrati. A Roma la spesa è stata di 255mila euro per 93 metri. Se confrontiamo i dati pre-pandemia con quelli del primo semestre di quest'anno vediamo che le vendite sono in discesa e tutto lascia pensare che il consuntivo di fine anno potrà essere anche peggiore, mentre i prezzi richiesti nel periodo sono aumentati del 20 per cento. E a rendere la situazione ancora più problematica c'è il costo del denaro, che ha portato alle stelle la rata del mutuo. Anche qui, qualche numero. Chi cercava casa alla fine del 2019 si sentiva chiedere in media 4.415 euro al metro. Moltiplicati per 80 fanno 353.200 euro. Chi voleva comprare quella casa disponendo del 30 per cento in contanti poteva preventivare una spesa mensile, per un mutuo fisso a 30 anni, di 890 euro al mese. Facendo lo stesso conto sui valori di fine giugno 2023 si scopre che la casa costerebbe 422mila euro, che per dare un anticipo servono 20mila euro più di tre anni fa e che la rata del mutuo è lievitata a 1.444 euro. Conclusione: si è ampliata notevolmente la platea di chi non può comprare.

Quello che a mezza voce dice chi si occupa della vendita di case, come intermediario o come costruttore, è che si sta ampliando anche la platea di chi, pur potendo, non vuole comprare, perché frenato dall'incertezza sulla situazione economica o perché persuaso che i prezzi possano scendere. Un problema grosso sarebbe se il rallentamento cominciasse a interessare le vendite del nuovo, che fino ai primi mesi di quest'anno godeva di ottima salute. Le case in cantiere hanno una struttura di costi molto rigida e anche un semplice ritocco all'ingiù dei listini può far saltare il conto economico di un'operazione. O di un'impresa. Last but not least, c'è il problema degli affitti che hanno raggiunto quotazioni a loro volta ben poco compatibili con il budget di chi cerca una casa per abitarvi almeno per qualche anno. Oggi il canone medio per una casa da 80 metri quadrati a Milano secondo i dati di immobiliare.it è di 1.802 euro al mese, e quindi ancora più proibitivo del mutuo. Per molti giovani che vogliono metter su casa ci sono due strade: restare con i genitori, trasferirsi nell'hinterland.

Gino Pagliuca