

**Mattone
in retromarcia
a Milano:
compravendite
in calo del 5%**

Campo a pagina 13

NEL TERZO TRIMESTRE COMPRAVENDITE IN CALO DEL 5,1%. IN ROSSO ANCHE FIRENZE E NAPOLI

Mattone in frenata a Milano

Le transazioni a livello nazionale restano però in crescita dell'1,7% grazie ai forti aumenti registrati a Torino, Palermo e Bologna. Stabile la percentuale di chi ricorre al mutuo, sale la quota finanziata

DI TERESA CAMPO

Secca battuta d'arresto per il mercato della casa a Milano. Nel terzo trimestre le compravendite sono arretrate del 5,1% rispetto a un anno prima, il dato peggiore tra le principali città, e comunque uno dei pochi negativi insieme a quello di Napoli (-2,9%) e di Firenze (-5,5%), l'unica ad aver fatto peggio del capoluogo milanese. Dati invece ancora in crescita per il resto del mercato residenziale. Tra luglio e settembre 2022 sono state infatti acquistate 175mila abitazioni, tremila in più rispetto allo stesso trimestre del 2021 (+1,7%), numero in crescita ma penalizzato da un mese di luglio sottotono rispetto a un anno prima (-4,3%), per fortuna poi controbilanciato dal +12,7% di agosto e del +5,1% di settembre. E' quanto emerge dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del-

le entrate sul terzo trimestre 2022. Oltre alle tre città citate, a mettere il freno alla crescita sono stati soprattutto i comuni minori, dove l'incremento si è fermato al +1,5%, pari a 1.800 abitazioni compravendute in più rispetto al terzo trimestre 2021, con addirittura una lieve flessione nel NordEst (-0,1%). Leggermente più alto invece il tasso tendenziale nei capoluoghi (+2,2% e circa 1.200 abitazioni compravendute in più rispetto a un anno prima). A controbilanciare la frenata di Milano, Firenze e Napoli, hanno infatti provveduto gli ottimi risultati registrati da Palermo e Torino, le due città più gettonate, con un aumento delle transazioni rispettivamente del 12,9% e del 7,7% rispetto al terzo trimestre 2021. Bene anche Bologna (+6,3%), seguita da Genova (+2,9%). Solamente quinta invece Roma (+1,95%), a fronte tuttavia di oltre 8.892 transazioni (è la città più estesa e con più abitanti), contro le 5.815 di Mi-

lano e le 3.509 di Torino. Dopo un 2021 al galoppo, e un primo semestre sempre molto vivace, il quadro attuale appare insomma ancora con molte luci (anche gli ultimi dati Istat sui prezzi risultano tuttora in ascesa), ma con qualche primo segnale quantomeno di assestamento. Già da tempo gli esperti paventano un rallentamento del mercato immobiliare, dunque non solo della casa, per colpa dei tassi di interesse in aumento che rendono più costosi i finanziamenti e franano quindi la domanda. Senza contare l'inflazione galoppante, che impoverisce le famiglie, e unita ai timori di frenata dell'economia induce a prudenza nelle spese importanti. Su Milano poi pesano anche altri fattori: prezzi già elevatissimi o comunque che hanno subito una decisa accelerazione nel post Covid (da sei trimestri la città registra un forte aumento delle transazioni), un'offerta limitata rispetto alla domanda (anche internaziona-

le) e a caccia di case nuove e di qualità elevata. Senza contare che il trend del capoluogo lombardo è sempre anticipatore di quanto avverrà poi anche altrove. Alcuni dati raccolti dall'Agenzia delle entrate confermano del resto una possibile frenata del mercato residenziale nei prossimi mesi. Intanto gli italiani hanno già dovuto accontentarsi di case più piccole, riuscendo ad acquistare in media 1,4 metri quadri in meno rispetto a un anno fa. Lo sconto medio tra prezzo richiesto e pagato è inoltre tornato ad aumentare rispetto alla precedente rilevazione (dall'8% all'8,4%) e così pure i tempi di vendita, saliti da 5,7 a 5,9 mesi anche se restano sempre prossimi ai minimi storici e al di sotto dei 6 mesi. Nonostante l'aumento dei tassi, stabile infine al 68% la percentuale di acquirenti ricorsi al mutuo, ma la quota finanziata è salita al 79%, il valore più alto dall'inizio della rilevazione. L'ultimo trimestre dirà se l'alert è giustificato. (riproduzione riservata)

