

Piccola (e cara) è la casa modello Milano

Risalite le transazioni e il fatturato del mercato nazionale,
ma all'appello mancano ancora 35 miliardi di euro

di **Gino Pagliuca**

Nel 2018 gli italiani hanno speso per comprare casa 94,3 miliardi di euro, quasi cinque in più rispetto all'anno precedente, ma per arrivare al record storico del 2006 di miliardi ne mancano all'appello ancora 35.

L'appuntamento annuale con il rapporto residenziale dell'Agenzia delle Entrate, realizzato in collaborazione con l'Abi, consente di fotografare con grande accuratezza di dettaglio il mercato della casa, perché oltre ai dati sulle compravendite annue, già noti da marzo, contiene l'analisi dei valori, delle dimensioni degli alloggi, delle scelte in fatto di mutui, delle locazioni registrate e le dimensioni degli acquisti della nuda proprietà. Nelle tabelle abbiamo riassunto i dati salienti del rapporto, mettendo a confronto ove possibile Milano con la Capitale e con il dato nazionale.

Per scoprire ad esempio che il valore medio delle transazioni a Milano, nonostante si acquistino alloggi più piccoli, è significativamente più alto rispetto a quello di Roma (313.500 euro contro 262.500) ed è quasi il doppio rispetto alla media nazionale.

Nel capoluogo lombardo non solo girano più soldi, ma in proporzione si compra molto di più: nel 2018 hanno cambiato proprietario 30,6 abitazioni ogni diecimila, a fronte delle 22,4 di Roma e delle 16,9 della media nazionale.

Due terzi delle case a Milano hanno dimensioni inferiori a 85 metri quadrati, a Roma sono poco meno della metà e in Italia il 40%, anche questo dato influenza il valore a metro quadrato (tendenzialmente un po' più alto nelle piccole superfici). Nel capoluogo lombardo si sfiorano i 3.800 euro, a fronte dei 2.852 della Capitale e ai 1.538 del Paese nel suo complesso.

Il confronto

Per quanto riguarda i mutui, è cresciuto il numero di transazioni assistite da finanziamento, visto che le operazioni sono aumentate dell'8,8% contro una variazione annua dei rogiti del 6,5%. Le erogazioni hanno toccato i 35,7 miliardi.

A Milano il mutuo medio è stato di 191.382 euro. Considerando la durata standard dei finanziamenti, 22,9 anni, e il tasso effettivo medio calcolato dalle Entrate nel 2,17%, si ricava una rata mensile di 889 euro, decisamente competitiva con il costo degli affitti, stimato dal Fisco a 874 euro.

A Roma, dove l'importo medio erogato è

stato pari a 180.407 euro, lo stesso confronto dice che un mutuo è costato in media 843 euro al mese, un affitto invece 820. Infine, nella media nazionale, un mutuo per un finanziamento da 126.500 comporta una spesa mensile di 591 euro contro i 467 per l'affitto.

Infine, i dati sulle transazioni aventi ad oggetto la cessione della nuda proprietà mostrano che il mercato è davvero affittico, e che l'enorme potenziale di cui si parla sul web e nei convegni per ora non si è tradotto in business. A

livello nazionale le operazioni lo scorso anno hanno registrato una lieve diminuzione, e a Roma sono scese del 6,3%. In crescita a Milano del 3,9%, in linea quindi con l'aumento delle transazioni, ma in città, sul totale delle

operazioni, è più bassa della media nazionale.

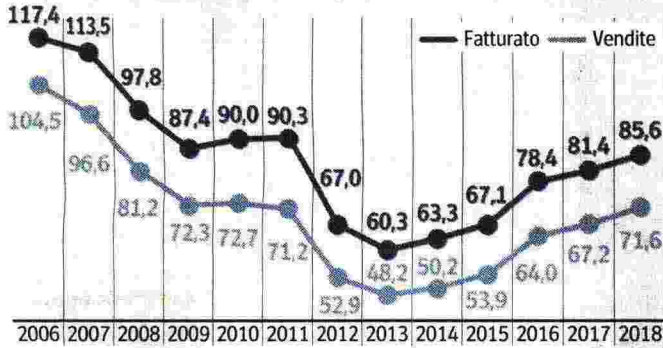
Va inoltre considerato che numeri così ridotti andrebbero ancora ridimensionati perché una parte delle transazioni in realtà non sono vendite ma passaggi tra parenti o partner fatti per bypassare le norme su successioni e donazioni.

Sotto il Duomo le abitazioni costano in media 313.500 euro, il doppio del resto del Paese. E il mutuo è concorrente dell'affitto

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Una passione italiana

Compravendite e fatturato del mercato degli immobili residenziali (2004=100)



Il bilancio

Transazioni e fatturato nel 2018



	Roma	Milano	Italia
Transazioni	32.088	24.521	578.647
Variazione annua	3,00%	3,40%	6,50%
Transazioni ogni 1.000 appartamenti	22,4	30,6	16,9
Fatturato (milioni)	8.511	7.687	94.300
Variazione annua (%)	0,90%	2,60%	5,20%
Valore medio transazioni	265.200	313.500	162.900
Costo medio metro quadrato	2.652	3.795	1.538

Il peso dei mutui

I prestiti casa e il loro ammontare nel 2018

	Roma	Milano	Italia
Numero	18.813	13.089	282.199
Var annua	8,2%	6,3%	8,8%
Valore totale	3.394	2.505	35.700
Var annua	8,4%	3,4%	9,0%
Valore medio	180.407	191.382	126.500

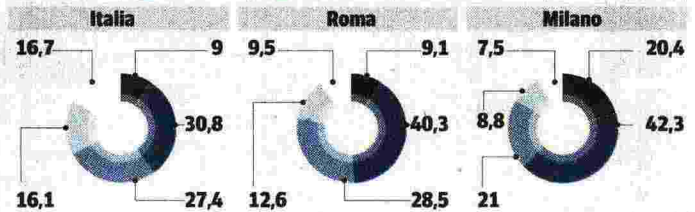
Sempre ai minimi

Il tasso medio dei mutui. Rata mensile per mutuo a 20 anni da 120mila euro

Anno	Tassa	Rata
2014	3,55%	699,04
2015	2,87%	657,73
2016	2,41%	630,64
2017	2,38%	628,89
2018	2,17%	616,77

Le dimensioni delle case acquistate

Dati in %
 ■ Fino a 50 mq ■ da 50 a 85 mq ■ da 85 a 115 mq ■ da 115 a 145 mq ■ oltre 145 mq



L'Ego - Hub

