



# Il crollo del mattone

Allarme dei notai: nel 2023 acquisti di case -10,5% dopo l'impennata del costo del denaro Bce  
A Milano per comprare servono 13 anni di stipendi

## LO SCENARIO

LUIGI GRASSIA

I notai sono in posizione privilegiata per raccogliere dati sulle compravendite di case, e in base alle loro indicazioni il 2023 si annuncia molto negativo per il settore immobiliare: il Consiglio Nazionale del Notariato calcola un calo del 10,5%. Il segnale è negativo per tutta l'economia e per l'andamento del prodotto lordo.

Scorpendo i dati, la relazione del Consiglio rivela che «si prospetta un decremento del 13,8% di acquisti di prime case fra privati e del 32,3% di acquisti di prime case da imprese. L'acquisto di seconde case da imprese risulta essere in calo del 15,3%, mentre le compravendite di seconde case fra privati si riducono solo del 2,5%»; in un anno normale anche quest'ultimo dato sa-

rebbe insoddisfante, ma in un anno brutto come il 2023 risulta quasi positivo.

Focalizzando la ricerca su 9 grandi città, il Consiglio comunica che nel primo semestre a Milano si è registrato un calo dell'8,4% delle compravendite di abitazioni rispetto allo stesso periodo del 2022, mentre a Torino la discesa è stata del 3,4%, a Verona del 3,7%, a Bologna del 4,6%, a Firenze del 10,3%, a Roma del 9,6%, a Napoli del 7,3%, a Bari del 12,4% e a Palermo dello 0,33%.

I motivi per cui si comprano meno case sono l'aumento dei tassi della Bce, la rarefazione dei mutui bancari, l'inflazione e i mancati adeguamenti salariali che prosciugano le risorse della famiglia. Ieri sono state pubblicate due ricerche che misurano l'impatto di questi fenomeni sul mercato immobiliare. Uno studio del think-tank Tortuga ha elabo-

rato un nuovo indice, l'**Housing Affordability Index** (Hai), che esprime la percentuale del reddito familiare necessaria a pagare la rata di un mutuo; ai primi posti di questa classifica di "inaccessibilità" al bene-casa risultano Napoli, Firenze e Venezia, con Hai pari a 53%, 52%, e 48% rispettivamente, mentre per le coppie monoreddito con due figli l'Hai supera il 60% a Bologna, Milano, Napoli e Roma.

Un operatore di mercato come Tecnocasa conferma questa situazione. Secondo l'ufficio Studi del gruppo per acquistare casa nelle grandi città nel primo semestre del 2023 servivano 7,1 annualità di stipendio, in aumento rispetto alle 6,9 occorrenti un anno fa. Milano si conferma la città in cui ne occorrono di più: 13,4 (con un prezzo medio di 4219 euro al metro quadrato). Seguono Roma con 9,5 annualità e Firenze con 9,2. Invece

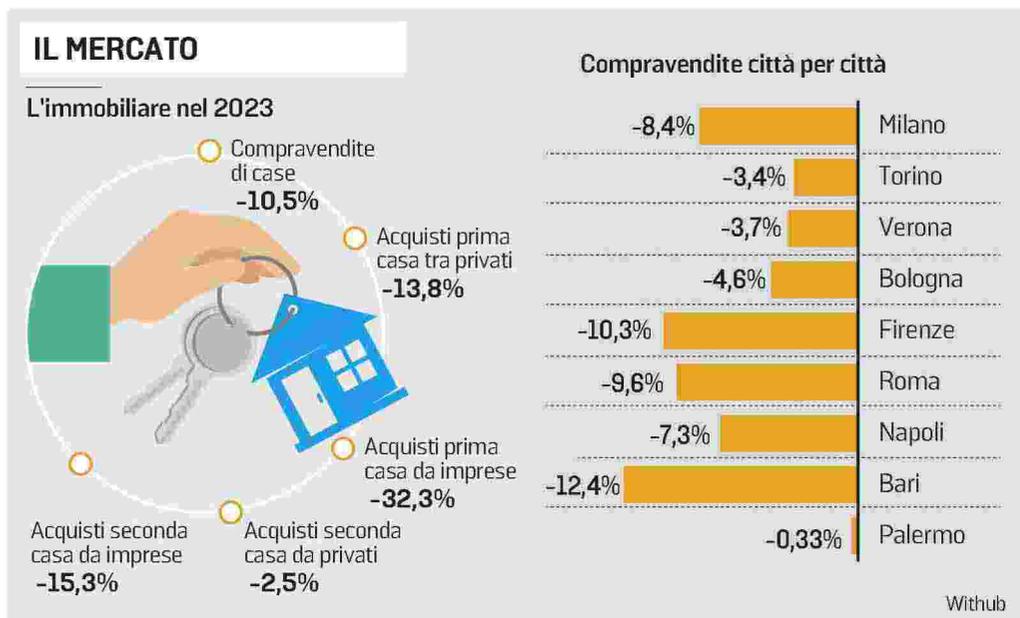
le città in cui ne occorrono di meno sono Palermo e Genova rispettivamente con 3,6 e 3,5.

Quanto al tipo di abitazione più richiesto dal mercato, Fabiana Megliola, che in Tecnocasa dirige l'ufficio studi, dice a La Stampa che «la casa più desiderata è il trilocale, che raccoglie il 34,3% delle compravendite. Seguono le ville con il 20,6% e i bilocali con il 19,8%. Fa eccezione Milano, dove il bilocale spicca con il 50,5%», e questo si deve al costo medio altissimo delle case in questa città. A Torino bilocali (36,9%) e trilocali (34,8%) hanno quote quasi uguali.

Un altro aspetto segnalato da Fabiana Megliola di Tecnocasa è che si fanno sentire le nuove regole ambientali sulle abitazioni «Su quelle di classe F e G, che sono le più numerose in Italia, gli acquirenti chiedono forti sconti, in vista della necessità di ristrutturazioni». —

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Il think-tank Tortuga  
"Escluso dal mercato  
il 60% di chi ha figli  
e un solo reddito"**



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

045688