



La domanda di adeguamento potrebbe riguardare 500mila unità; 125mila gli esodi previsti dalle città

# ABBIAMO LA RIVOLUZIONE IN CASA

## Un italiano su cinque vorrebbe cambiare la propria abitazione

DI ANNA MARIA CASTELLO

**L**e restrizioni del lockdown, la didattica a distanza, lo smart-working, le nuove abitudini sociali, tutti questi fattori hanno mostrato l'insufficienza, almeno qualitativa, se non quantitativa, del patrimonio abitativo italiano. Durante la pandemia molte famiglie hanno capito di aver bisogno di più spazio per vivere bene. Altre hanno cambiato profondamente e per sempre le proprie abitudini spostando, per esempio, la propria postazione di lavoro in casa. Il risultato è una nuova esigenza di spazio (e di verde) che negli ultimi mesi è stata rilevata di diverse fonti. Adesso è confermata anche dalla ricerca di Intesa Sanpaolo e **Centro Einaudi** sul risparmio e sulle scelte finanziarie della popolazione 2021 presentata in settimana. Tra le evidenze, è emersa una nuova potenzialità per il mercato abitativo. L'analisi ha infatti riferito di una «seconda giovinezza della casa» in Italia. Partendo dal dato di fatto che le case degli italiani sono mediamente più piccole (81 metri quadrati) di quelle degli spagnoli (96 mq), dei francesi (102 mq) e dei tedeschi (109 mq), il report ha messo sotto la lente il rapporto presente e futuro degli italiani con la propria abitazione.

Il risultato? Il 18% del campione intervistato per lo studio ha dichiarato che oggi giudica insufficiente lo spazio delle sue quattro mura. Il 2,6% avrebbe già deciso di cambiarla e il 10,7% lo farebbe se si realizzassero altre condizioni, prevalentemente dal lato del finanziamento. La somma semplice di questi due dati costituisce il 13,3% del campione, ma si sale al 28% fra i 25-34enni e al 22% dei 35-44enni. Il 31% di coloro che vorrebbero cambiare casa aspirerebbe a una casa fuori città, ma si sale al 52% fra i più giovani. Il 17% resterebbe in città, se riuscisse ad avere una casa con almeno un terrazzo o con un piccolo giardino.

Quali gli effetti di questa spinta? Secondo la ricerca, «se il tasso di successo di questi desideri fosse appena del 50%, nei prossimi anni il mercato immobiliare potrebbe affrontare una domanda per adeguamento delle case di oltre 500mila unità all'anno, delle quali 125mila circa in uscita dai centri urbani, senza contare la domanda normale, non derivata da questioni pandemiche».

Si tratta di numeri da vero e proprio boom in un mercato che è in ripresa. L'Ufficio

Studi Tecnocasa ha di recente analizzato i dati diramati dall'Agenzia delle Entrate sui primi nove mesi del 2021: in

Italia sono state compravendute 536.022 abitazioni, con una crescita del +43,1% rispetto allo stesso periodo del 2020 e del +23,0% rispetto ai primi nove mesi del 2019. Continua quindi l'incremento delle compravendite, anche rispetto ai mesi precedenti all'arrivo della pandemia, confermando un andamento nettamente positivo. Considerando solo il terzo trimestre del 2021 in Italia sono state compravendute 172.272 abitazioni residenziali con un aumento del +21,9% rispetto allo stesso periodo del 2020 e del +25,5% rispetto al terzo trimestre del 2019. È ancora una volta evidente la migliore performance dei comuni non capoluogo che mettono a segno un incremento del +31,6% rispetto al terzo trimestre del 2019, mentre i capoluoghi crescono del +13,6%. Quest'ultimo trend conferma il buon andamento delle realtà più piccole che stanno attirando acquirenti per la loro offerta immobiliare in linea con le richieste scaturite post lockdown e, naturalmente per i prezzi più convenienti. (riproduzione riservata)