residenziale

Il mercato premierà le abitazioni più ampie

Un terzo degli italiani vive in 80 mq, ma il lockdown cambierà la domanda

Location, location, location. Il mantra che abbiamo sentito recitare migliaia di volte negli ultimi anni per indicare l'unica regola da seguire nell'investimento immobiliare, in ogni settore e angolo della terra, oggi non vale più. O almeno per il momento è accantonato. Soprattutto in relazione alla casa. Prima o seconda abitazione che sia, fino a due mesi fa valeva solo se situata in centro, in zone di elevata qualità, in città primarie e così non avrebbe perso di valore, anzi ne avrebbe guadagnato nel tempo. Adesso in piena emergenza Covid sono altre le caratteristiche che fanno di una abitazione un luogo ambito, vivibile e appunto di valore (non solo economico).

La clausura obbligata che da oltre cinque settimane ci trattiene a casa ha fatto emergere i limiti delle nostre abitazioni e sognare spazi esterni, locali ampi, la stanza in più, la mini-palestra o una postazione di smart working. Crisi economica permettendo, perché dalla pandemia si uscirà dritti in una crisi, molti vorranno che quel sogno diventi realtà.

Da una'analisi di Abitare Co. per molti italiani le proprie abitazioni sono inadeguate ad affrontare la situazione attuale. Secondo Istat un terzo delle case è al di sotto degli 80 mq, dimensioni in cui vive anche un quinto dei nuclei più numerosi, con un disagio più marcato a Napoli, Roma, Torino e Milano, e il 13,4% delle case è al di sotto dei 60 mq.

Dai numeri ben 16,8 milioni di persone vivono in una condizione di sovraffollamento abitativo. Ma ancora più grave è che oggi l'11,4% delle case è privo di balconi, terrazzi e giardini.

In Italia in media un'abitazione ha una superficie di 117 mq, ma le dimensioni variano in maniera sensibile sul territorio. I grandi appartamenti del sud trovano come contraltare i monolocali e i bilocali di Milano. E tra le 12 grandi città sono proprio i milanesi ad avere la minore superficie media (88 mq), seguiti dai torinesi (91 mq) e dai bolognesi (96 mq), mentre gli spazi si allargano a Palermo (116 mq), Verona (114 mq) e Venezia (112 mq).

Le nuove esigenze emerse dalle conseguenza della crisi sanitaria cambieranno dunque la domanda. Si preferirà una casa più grande e con un terrazzo o giardino in una zona meno centrale piuttosto che una casa piccola nel centro storico, almeno per le famiglie. E se la domanda cambia l'offerta deve adeguarsi. Alcuni costruttori stanno già pensando come ridisegnare palazzi - non ancora pronti - nati per ospitare mono e bilocali destinati all'affitto breve, un segmento quest'ultimo che dalla crisi è stato investito in maniera repentina. Gli investimenti per acquistare case da mettere a reddito ora sono crollati, dopo essere arrivati al 15% delle transazioni totali dal 2018 a oggi. Il segmento si riprenderà, ma non si sa in che tempi e modi. Intanto chi costruisce case nuove preferisce assecondare una domanda che presto chiederà grandi metrature, balconi ampi, terrazze e spazi comuni da utilizzare anche da soli come palestre e piscine. E sicuramente ampi locali per la consegna della spesa a domicilio. Un lusso, quest'ultimo, che molti non abbandoneranno una volta finita l'emergenza.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

P.De.