

Un mercato che resta inossidabile

Il trend degli acquisti

Gli italiani si sono trasformati in un popolo di proprietari dagli anni 80

Saverio Fossati

La passione per la casa ha superato tutte le crisi economiche e probabilmente, persino quelle epidemiologiche. Gli ultimi dati elaborati dal Notariato sono relativi al 2019 ma stanno a indicare la forza inossidabile del desiderio di abitare nella casa di proprietà.

Nel passaggio dal 2018 al 2019 le compravendite di prima casa sono passate da 367.209 a 400.155, il 9% in più. Erano 347.217 nel 2017, quindi anche nel passaggio da quell'anno al 2018 si era registrato un incremento del 5,7 per cento.

In genere la percentuale delle prime case sulle abitazioni compravendute si aggira sul 60%, e di queste meno di un decimo è venduta da imprese. Insomma, la maggioranza delle abitazioni vendute in Italia (dai 500-550 mila dei momenti di crisi ai 600-650 mila dei momenti più floridi) riguarda l'esigenza delle famiglie che cercano un tetto (per la prima volta o per cambiare) e che comprano da altre famiglie.

Emerge quindi un connotato molto particolare, di carattere personale, per cui privarsi di un bene e acquisirlo non attiene solo la sfera economica ma anche quella emotiva, ed è per questo che il mercato immobiliare non è sempre comprensibile solo sotto il profilo dei movimenti di popolazione, degli incrementi (o decrementi) demografici, dell'apprezzamento di un quartiere o di un altro per mille ragioni. Nel mercato della prima casa entra sempre in scena l'idea che ciascuno si è fatto del luogo dove passerà la propria vita intima, da solo o in famiglia ma sempre con la necessità che sia accogliente e non solo funzionale come avviene per gli altri immobili (in certa misura, anche per le seconde case).

I prezzi, certo, risentono dell'andamento generale, e ora comprare è certo più facile (anche se le tipologie e i quartieri di pregio hanno "tenuto" e quelli in evoluzione sono rincarati).

Questa solidità del mercato della prima casa ha, del resto, ragioni antiche, che risalgono a quando, negli anni Ottanta, due fattori hanno contribuito a distruggere un solidissimo mercato degli affitti: la legge dell'equo canone che aveva fatto sparire dal mercato le case in affitto e i prezzi relativamente bassi che avevano facilitato gli acquisti, grazie anche alle robuste agevolazioni fiscali. Così, in pochi anni, una famiglia si quattrosi è ritrovata a vivere in proprietà.