ADOBESTOCK

Monolocali. Dopo il successo riscosso per anni, questa soluzione abitativa risente oggi della necessità di vivere in spazi più ampi e verdi emersa in seguito alle ripetute limitazioni per l'emergenza Covid

Il tramonto del monolocale: richieste in calo dopo i lockdown

Mercato residenziale. Nuovo trend dopo le restrizioni per il Covid: ora si cercano spazi ampi e nel verde
Le soluzioni più piccole restano invendute perché scontano anche la frenata degli affitti, non solo brevi

Evelina Marchesini

Il monolocale? Sembra diventato il brutto anatroccolo del mercato immobiliare italiano. Non lo vuole più nessuno, o quasi. Di certo l'ultimo anno abbondante di pandemia ha cambiato i desiderata degli italiani in termini dell'abitare, perché lo stare chiusi, le limitazioni alle visite e agli spostamenti e tutti i divieti che conosciamo hanno fatto apprezzare le soluzioni abitative con grandi spazi, gli ambienti esterni, i giardini, i condomini con i servizi condivisi.

Le famiglie ora sono in cerca di case più grandi o stanno pensando a come ristrutturare le proprie per ricavare almeno una stanza in più. Quella stanza che avrebbe fatto comodo in lockdown e che è destinata a essere utilizzata in un mondo che va veloce verso lo smart working e il telelavoro, almeno per parte della settimana. Oppure, per chi proviene dal Sud, si è messo in moto un nuovo fenomeno, già denominato "South working", che di fatto riporta nel Meridione le persone, vicino alle famiglie di origine, al buon vivere, a un minor costo della vita e in molti casi ad abitazioni di proprietà già dotate di buone dimensioni, perché al Sud, si sa, le dimore sono più grandi.

A cantare il requiem ai monolocali sono gli stessi protagonisti del mercato. «Dal punto di vista della domanda immobiliare i cambiamenti sono sostanziali - spiega Roberto Busso, ad di Gabetti Property Solutions -. Il monolocale per me non esiste più come termine, piuttosto adesso usereistudio alla francese, visto che ha assunto più funzioni. Per contro nelle case è tornato di moda il vecchio studio, ora da destinarsi allo smart working».

Sono stati i portali la vera cartina di tornasole del mercato, con reazioni chiare e immediate. «Il senso della limitatezza delle proprie abitazioni è stato dirompente già da aprile 2020 e le ricerche si sono subito dirette verso abitazioni più grandi, con spazi verdi o balconi e terrazzi - analizza Silvia Draghi, responsabile marketing di Casa.it -. A settembre abbiamo ripetuto la nostra survey, questa volta su 22mila persone: le tendenze di base ne sono uscite confermate, anche dopo l'estate, con il concetto di spazio al centro, spazi più grandi, spazi verdi e mq da dedicare allo smart working».

Il trend è d'altra parte condivisibile. Anche i ragazzi più giovani e persino i single preferiscono oggi condividere un appartamento grande piuttosto che ritrovarsi rinchiusi in 40 metri quadrati da soli. Gli studenti, d' altra parte, in questo momento latitano dalle grandi città e anche loro, alla riapertura delle Università, si rivolgeranno al concetto dello sharing e della condivisione, perché forse mai come durante il Covid la solitudine ha fatto tanto paura. Il blocco del turismo si è poi abbattuto sui monolocali e sui piccoli appartamenti da affittare per le vacanze come una mannaia e gli sfitti di questa tipologia sono alti.

L'analisi realizzata a gennaio 2021 da Tecnocasa nelle grandi città conferma lo spostamento verso le maggiori dimensioni delle case e che il trilocale è ancora la tipologia più richiesta e rappresenta ben il 40,5% della domanda, seguito dal quadrilocale che raccoglie il 24% delle preferenze e dal bilocale con il 23,1% delle scelte. Al monolocale vanno solo il 3,8% delle richieste nelle grandi città e c'è da scommettere che la percentuale precipita ulteriormente spostandosi nei piccoli centri e nelle aree rurali.

Se la domanda si attesta al 3,8% a livello nazionale, l'offerta è pari al 7,1%, creando un eccesso di proposte che con ogni probabilità si manifesterà in una discesa dei prezzi e in tempi di permanenza sul mercato più lunghi. La situazione varia però da città a città. A Bologna a fronte di un'offerta di monolocali pari al 18,5% del mercato cittadino, la domanda si attesta solo al 4,1%. Si tratta di un esempio eclatante vista la vocazione universitaria e turistica della città. Anche a Bari abbiamo una differenza di 5 punti tra offerta e domanda (8,7% l'offerta, 3,7% la domanda) e pure Milano manifesta lo stesso disagio, con una differenza di 4,6 punti. Durerà il gap? Secondo gli addetti ai lavori ci saranno accomodamenti, ma il cambiamento culturale nei confronti dei piccoli spazi non cambierà.

©RIPRODUZIONE RISERVATA

Il monolocale resta invenduto

Domanda e offerta per soluzioni monolocali e bilocali nelle maggiori città

DOMANDA			OFFERTA		
CITTÀ	MONOLOCALI	BILOCALI	CITTÀ	MONOLOCALI	BILOCALI
Bari	3,7%	24,1%	Bari	8,7%	17,9%
Bologna	4,1%	20,3%	Bologna	18,5%	19,5%
Firenze	3,0%	16,6%	Firenze	2,2%	13,0%
Genova	0,5%	8,5%	Genova	1,6%	13,9%
Milano	7,1%	46,2%	Milano	11,9%	43,4%
Napoli	10,0%	32,4%	Napoli	12,5%	27,1%
Palermo	1,2%	15,5%	Palermo	2,7%	16,9%
Roma	5,3%	29,2%	Roma	7,9%	29,0%
Torino	2,1%	25,0%	Torino	2,3%	32,7%

Nota: le percentuali sono sul totale gestito da Tecnocasa

3,8%

LE RICHIESTE
Secondo l'ufficio studi Tecnocasa nelle grandi città soltanto il 3,8% delle domande si rivolge al monolocale