

# Casa, oltre 3,3 milioni di italiani sono a caccia di un immobile

## Real estate

Il report sulle famiglie di Nomisma evidenzia un mercato in decisa ripresa

Le vendite potrebbero arrivare a 629mila a fine 2021 dalle 558mila del 2020

**Paola Dezza**  
MILANO

Una scommessa per le famiglie, che vogliono superare la crisi, per le banche che continuano a erogare mutui, per i grandi investitori che prendono il residenziale come asset class di riferimento.

Le cupe previsioni sul mercato immobiliare di 12-15 mesi lasciano spazio al sereno. Dall'immagine scattata da Nomisma nella consueta indagine sulle famiglie italiane emerge che ben 3,3 milioni di nuclei familiari hanno manifestato interesse a comprare casa o a sostituire quella in cui abitano.

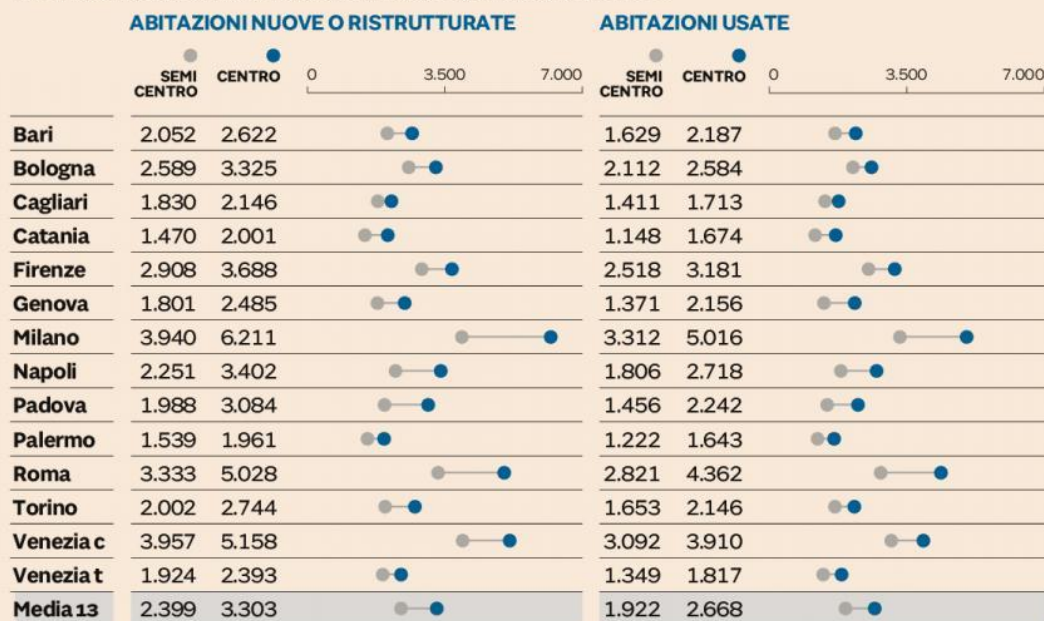
«Un numero in netta crescita rispetto ai 2,4 milioni dell'anno scorso», sottolinea Luca Dondi, amministratore delegato di Nomisma, più positivo che nel recente passato sul mercato. Di quei 3,3 milioni solo 800mila sono le famiglie che si sono già mosse verso l'acquisto, hanno avviato l'istruttoria per un mutuo o hanno la liquidità per portare a termine il proprio intento. Non è detto che ci riescano, ma se la previsione regge nei prossimi 12 mesi torneremo a 629mila transazioni per fine 2021 (558mila a fine 2020), in modo da chiudere la parte negativa della crisi Covid in maniera rapida rispetto a quanto immaginavamo».

Siamo tornati alla fase timidamente espansiva del periodo pre-Covid.

La fotografia scattata da Nomisma è quella di un Paese ferito, ma in cui sta progressivamente aumentando la fiducia sulle possibilità di risalita dal baratro nel quale, per effetto della pandemia, era piombato. Un Paese che rimane comunque polarizzato tra chi ha sentito il peso del Covid sul proprio portafoglio e chi, invece, non ha subito conseguenze economiche dalla lunga fase di confinamento forzoso a cui è stato costretto.

## I prezzi nelle 13 maggiori città

Valori medi in euro al mq per abitazioni nuove e usate. Dati a fine 2020



Fonte: Nomisma

## IL MERCATO IN NUMERI

# 629mila

### Le transazioni a fine anno

È la previsione per dicembre 2021 in termini di compravendite residenziali. Un dato che, se confermato, riporterebbe il mercato in un trend stabile di crescita.

# 3,3milioni

### Le famiglie interessate

È il numero di nuclei familiari che hanno manifestato interesse a comprare casa. Epurato da chi ha solo approcciato il mercato, il numero delle famiglie vicine a una transazione, perché hanno avviato l'iter di acquisto o aperto l'istruttoria per il mutuo, è di 800mila unità.

Rischi di polarizzazione che potrebbero accentuarsi nei prossimi mesi con il graduale esaurimento delle misure di salvaguardia adottate dai Governi, un fattore che rende precaria la prospettiva di ripresa che sembra profilarsi. «Il rilascio del risparmio precauzionale sarà, infatti, lento e parziale, come pure gli effetti benefici delle risorse del Recovery Fund, per alimentare il programma di investimenti, destinate a risolvere l'economia italiana» recita una nota.

«I prossimi mesi saranno, dunque, cruciali - dicono da Nomisma - e non si può escludere che il tributo in termini di perdita di posti di lavoro che si prospetta sia addirittura più gravoso di quello registrato fino ad ora».

A spingere gli italiani a cambiare casa è stata proprio la pandemia, che ha rivitalizzato l'interesse per il comfort abitativo. Si cercano oggi case più grandi, con una stanza in più, magari terrazzo o giardino. E si è disposti a lasciare il centro per zone più periferiche ma verdi e con servizi. A spingere alla ricerca di nuove case sono l'inadeguatezza di gran parte del patrimonio immobiliare italiano, ma anche la percezione di sicurezza del mattone e i tassi di interesse sui mutui

a livelli ancora molto bassi.

Fondamentale è l'accesso al credito, meno importante la dinamica dei prezzi. I valori al metro quadro sono fermi e in via di stabilizzazione, e salgono solo in qualche realtà particolarmente interessante.

«L'approccio tutto sommato espansivo che le banche continuano a mantenere nei confronti delle richieste di mutuo favorisce l'accessibilità al bene casa, anche in presenza di una contrazione dei valori fin qui davvero modesta se non addirittura assente - dice Dondi -. I nuovi finanziamenti hanno evidenziato un'esuberanza sorprendente. Se si sia trattato di un azzardo destinato a tradursi in un aumento di incaglie e sofferenze, sarà solo l'evoluzione economica dei prossimi mesi a decretarlo, quello che però appare evidente è la ricerca di un impiego redditizio dell'ingente liquidità presente nel sistema».

Sul fronte corporate persiste l'interesse dei grandi investitori verso il residenziale. Ma Dondi mette in guardia dalle difficoltà della gestione di asset abitativi su larga scala in Italia e dalla mancata rimozione di vecchie regole che poco tutelano la proprietà.