

# Italia ancora ai margini del «rimbalzo»

## In controtendenza

Italia resta ai margini della gran corsa del residenziale mondiale ed europeo, insieme a un altro ristretto numero di Paesi. Misurato con gli stessi parametri utilizzati per l'analisi internazionale di Global Property Guide, il nostro mercato cresce di un risicato 0,34% in termini di prezzi reali, in compagnia della Spagna, con il suo +0,14%, della Svizzera (+1,8%), della Macedonia del Nord (+1,62%) e della Finlandia (+1,38%).

«Tutti tranne Italia e Spagna – sottolinea Global Property Guide – sono comunque in aumento nel primo trimestre del 2021».

Dati che vanno a braccetto con le analisi di istituti italiani che parlano, come Nomisma, di «vento di sorprendente ottimismo» per un mercato residenziale italiano che, in realtà, è piuttosto precario, dove sono «presenti in molti casi presupposti di solidità talmente labili

da pregiudicarne la credibilità».

Scendendo un po' più nel dettaglio, si notano transazioni in ripresa, con un +38,6% di quelle relative alle abitazioni nel primo trimestre del 2021, con una quota di operazioni sostenute da mutui che supera di poco la metà, esattamente il 54,2%, ma dove i prezzi stentano a riprendersi.

Una sostanziale conferma della lettura di Global Property Guide per il nostro Paese arriva anche da Idealista, che ha da poco diffuso i dati dell'Italia al secondo trimestre del 2021. Dopo la battuta di arresto del primo trimestre, i prezzi dell'usato in Italia hanno segnato un incremento nel corso dei mesi primaverili dello 0,6%, secondo il portale, portandosi a una media di 1.729 euro al metro quadro. Su base annuale valori su dello 0,4%, sostanzialmente stabili nonostante la pandemia.

«Aumentando la fiducia sull'uscita dalla pandemia cresce la voglia di acquistare casa, anche se sono cambiate le caratteristiche di

una domanda sempre più orientata al comfort abitativo – commenta Vincenzo De Tommaso, responsabile dell'ufficio studi in Italia –. Con prezzi fermi o in calo, tranne che nei centri top rispetto a dieci anni fa e tassi ai minimi, una prima casa diventa il migliore investimento possibile per una famiglia».

In media i prezzi nelle grandi città salgono del 2% nominale a Torino, dell'1,8% a Milano, ma scendono a Roma, Napoli, Firenze e Bologna, seppur di valori infinitesimali che fanno parlare più di una stabilità che di una contrazione.

Resta il fatto che l'Italia, secondo gli ultimi dati elaborati da Eurostat, continua a essere uno dei Paesi europei con la percentuale più alta di abitanti che vivono in case di proprietà: il dato nazionale si attesta infatti al 72,4%, superiore sia alla media europea del 70%, che ai livelli registrati da Francia (65,2%), Gran Bretagna (63%) e Germania (51,5 per cento).

Dal punto di vista qualitativo è unanime la sottolineatura di un

mercato che si muove verso standard di qualità, in primis energetica, e comfort, con spazi *open air* e disegni modulari.

«Sia lato investitori che lato domanda sembra inoltre crescere l'interesse verso abitazioni moderne in affitto e seconde case con standard evoluti – commentano da Duff & Phelps Real Estate Advisory Group, che ha recentemente dedicato un'analisi al residenziale italiano –. È anche aumentata l'attenzione alla flessibilità, alle ibridazioni funzionali/fusione tra destinazioni, come quelle tra residenza e hotel, uffici e hotel, centri commerciali e uffici e alla continua clusterizzazione e specializzazione».

In questo contesto, occorre quindi pensare a residenze "specializzate" per periodi determinati di vita (come le soluzioni per *student housing*, *micro-living*, *senior housing*, *serviced apartment* e *short stay*), oltre che ad abitazioni generaliste e flessibili.

— Ev.M.