

La nuova casa ideale è spaziosa e verde con budget a misura d'età

Residenziale. È cambiata in maniera strutturale la domanda in tutta Italia. Resta la voglia di buen retiro fuori città, ma il centro urbano mantiene appeal

Evelina Marchesini

Grande, in mezzo al verde, lontane dalle città o piccole in centro con tutti i servizi a portata di mano? Come è davvero la casa più ricercata oggi dalle famiglie italiane? Una domanda non banale, dato che può condizionare le scelte di sviluppo immobiliare nel nostro Paese.

Più grandi con spazi esterni

Century 21 Italia, la filiale italiana del colosso immobiliare Usa, ha da poco avviato un'analisi ad hoc. «Ciò che appare evidente fin da subito – commenta Marco Tilesi, ceo della branch italiana di Century 21 – non è solo la connessione causa-effetto fra pandemia e richiesta di una casa più grande, ma il fatto che questa domanda si consolidi anche nel post pandemia». Dall'analisi emerge chiaro il desiderio di case più grandi: rispetto al triennio 2017-2019, il 2020 ha fatto registrare il +43%, tendenza che si conferma con una minima anche nel 2021 (+36 per cento).

Villa o non villa?

Senell'anno del lockdown la ricerca di

villie scende vertiginosamente toccando il -13%. L'anno successivo si torna immediatamente a livelli pre-pandemia. «A nostro avviso – spiega ancora Tilesi – le ridotte interazioni sociali e l'impossibilità di socializzare in maniera tradizionale hanno spinto le persone a prediligere i centri urbani dove le attività quotidiane necessarie erano rese più facili dalla prossimità, pensiamo, ad esempio, alla spesa». Tuttavia, nel 2020, la percentuale di chi cerca una casa con lo spazio verde esterno sale del 28% rispetto al triennio 2017-

2019 (nel 2021 toccherà il 35%). «L'aumento della richiesta di giardini che sale in controtendenza con la ricerca di ville conferma – prosegue Tilesi – come, durante il 2020, la ricerca del consumatore si orientasse verso case con spazi aperti ma in centri urbani».

Non solo giardini, infatti. Anche la richiesta di balconi e terrazzi continua ad aumentare, in media negli ultimi due anni, sale oltre il 50% la domanda per i primi e più del 30% quella per i secondi.

Il lusso sceglie la provincia

Secondo il "Global Luxury Report" di Berkshire Hathaway HomeServices, i top spender sono alla ricerca di tranquillità e prediligono le zone periferiche a scapito delle aree metropolitane. Tra le zone più ricercate, le aree entro i 45 minuti dalle grandi città, ma non troppo vicine.

Smart working e didattica a distanza hanno sdoganato una nuova domanda per gli abitanti delle città ora interessati a rifugiarsi in sobborghi più tranquilli: in Gran Bretagna, Londra è stata superata dalla costa della Cornovaglia, ma anche dalle "contee tradizionali" - Essex, Hertfordshire, Kent, Middlesex, Surrey -



Trend. L'abitazione delle vacanze spesso diventa prima casa

La domanda cresce fuori città

Quote di mercato delle compravendite perse (valori negativi) e acquisite (valori positivi) nei capoluoghi di provincia a favore/a scapito del resto della provincia, I semestre 2019-I semestre 2021. In punti percentuali



Fonte: Nomisma

a un paio d'ore dalla capitale. Stesso trend in Italia: la zona dei Colli Piacentini con la Val Tidone entra nell'area di influenza di Milano, mentre quella dei Laghi - Como, Maggiore e Garda - rimane in cima alla lista delle location preferite dagli investitori.

Età che hai, casa che vuoi

Se ville, casali e proprietà con ampi spazi sono appannaggio solo delle fasce più agiate della popolazione, per il resto della popolazione vale invece una nuova stratificazione per età. Lo rivela uno studio fatto dall'agenzia **Dove.it**, che ha diviso i compratori per fasce d'età, analizzando le compravendite intermedie nell'ultimo anno.

«Una delle conseguenze più dirette dell'epidemia di Covid sugli italiani – dichiara Paolo Facchetti, ceo e founder di Dove.it – è l'aver stimolato nuovamente i giovani all'acquisto di una casa, magari aiutato dalla famiglia e dalle recenti agevolazioni del Governo».

La Generazione Z, gli under 25, è quella che ha un budget più basso (poco più di 134 mila euro) ed è quella che meno può permettersi "lussi" ma non transige sul balcone (37 per cento). Uno su 4 acquista in centro città e punta a servizi e movida.

La situazione infatti migliora solo in parte tra i Millennials, che pure annoverano gente che ha già compiuto i 40 anni. Puntano al classico trilocale, 94 mq in media – nel 35,1% del totale con balcone.

La Gen X – tra 42 e 55 anni – è quella che compra gli immobili più grandi (112 mq). Il suo budget medio d'acquisto ammonta a 213.600 euro. Quasi una compravendita su tre vede casa con un giardino. Infine, i baby boomers (gli over 55) non hanno magari più bisogno di grandi spazi (la dimensione media è di 100 metri quadri e il prezzo medio ammonta a 175.300 euro) ma, in oltre un caso su tre, acquistano una casa in centro città. Una casa su quattro, inoltre, ha terrazzo (26%) e oltre una su tre il balcone (36,2 per cento).

© RIPRODUZIONE RISERVATA