

undefined



ANSA

Real estate. Compravendite in flessione dopo il boom del 2022

Immobiliare, 3,1 milioni di italiani a caccia di casa Il 56% costretto all'affitto

Rapporto Nomisma

Luca Dondi: «Prevediamo un calo delle compravendite del 14,6% su base annua»

Laura Cavestri

MILANO

La casa resta al centro (e oltre 3 milioni di famiglie si dicono interessate ad acquistarne una entro un anno). Ma la perdita di potere d'acquisto cambia il rapporto con la locazione. Oltre la metà di chi paga un canone – ed è un dato in crescita – è in affitto (e ci resterà) perchè non può permettersi di comprare.

È quanto emerge dall'Indagine sulle famiglie 2023 presentata da Nomisma all'interno del 16° Rapporto sulla "Finanza per l'Abitare".

Complessivamente, sono circa 3,1 milioni le famiglie intenzionate ad acquistare un'abitazione nei prossimi 12 mesi. Le motivazioni di acquisto di «prima casa» e di «sostituzione prima casa» riguardano complessivamente l'81,2% delle volontà manifestate.

Considerando il segmento della locazione si assiste, invece, ad una flessione dei nuovi contratti dopo la forte ripresa nel 2022. Nello specifico, la quota di famiglie che ha fatto ricorso all'affitto di una o più abitazioni per un periodo superiore a 6 mesi è passata dal 5,6% nel 2022 al 5% nei primi mesi del 2023.

Sul perchè si vive in locazione, l'indagine di Nomisma conferma come per la maggior parte delle famiglie (il 56% del totale) l'affitto rappresenti «l'unica soluzione percorribile» a causa della mancanza di risorse economiche sufficienti per accedere al mercato della compravendita. Solo per il 13% è una scelta perchè ritiene che la proprietà non sia conveniente.

Analizzando la capacità finanziaria delle famiglie, ad esempio, la quota di quelle che nel prossimo anno prevedono di avere difficoltà nel pagare il canone di locazione si attesta al 34,8% (+3% rispetto al 2022).

L'indagine offre anche una vista aggiornata della quota di nuclei che dichiara di avere difficoltà nel pagamento delle rate (6% contro il 7,5% del 2022) mentre sale al 27,8% la percentuale di famiglie che, nei prossimi 12 mesi, teme di poter incontrare difficoltà nel rimborsarle regolarmente.

«La stretta monetaria messa in atto da Fed e Bce – sottolinea Luca Dondi, amministratore delegato di Nomisma – si scontra con un fabbisogno crescente di credito da parte di chi si rivolge al mercato dell'acquisto della casa, costretto a fare i conti con la rigidità dei prezzi. Siamo in presenza di un indebolimento della domanda di acquisto destinato a riflettersi in un calo significativo delle compravendite, previsto da Nomisma nell'ordine del 14,6% su base annua».

Sulla propensione all'indebitamento delle famiglie, Nomisma rileva che il 42,7% degli intervistati farebbe sicuramente ricorso al finanziamento per l'acquisto dell'abitazione, mentre il 35,2% si dice intenzionato con buona probabilità a ricorrere al credito. Rispetto al 2022, è calata la quota di potenziali proprietari che intende rivolgersi al sistema bancario soprattutto per un'autoesclusione causata da sistemi di finanziamento difficilmente accessibili e più onerosi.

Infine, sulla qualità del credito, Nomisma rileva un miglioramento. Nel quarto trimestre 2022 si sono ridotte le sofferenze sui prestiti per acquisto di abitazioni. Nonostante ciò, l'incidenza delle sofferenze legate ai mutui è leggermente aumentata (13,6 per cento). Il processo di alleggerimento dei bilanci bancari è stato garantito dalla cartolarizzazione dei mutui (proseguita anche nel 2023), tanto che a marzo le consistenze dei prestiti cancellati con controparte le famiglie residenti ammontavano a 51,5 miliardi di euro.

© RIPRODUZIONE RISERVATA