

Residenziale Acquisti più abbordabili grazie a prezzi giù e redditi in aumento. Ma occhio a come evolverà la domanda

LA CASA SI FA IN DUE

QUANTI STIPENDI OCCORRONO PER COMPRARE CASA

Dati calcolati come media dei prezzi della tipologia medio usato e media anni di retribuzione necessari per l'acquisto di una casa

	Prezzi medi 1° sem 2016	Annualità per comprare casa 1° sem 2016	Annualità per comprare casa 2015	Annualità per comprare casa 2006
◆ Bari	1.390	4,6	4,7	8,4
◆ Bologna	1.760	5,8	5,9	11,1
◆ Firenze	2.590	8,6	8,5	12,6
◆ Genova	1.340	4,4	4,2	8
◆ Milano	2.760	9,1	9,1	13,7
◆ Napoli	2.090	6,9	7	12,1
◆ Palermo	1.180	3,9	4	6,4
◆ Roma	3.080	10,2	10,6	14,2
◆ Torino	1.350	4,5	4,7	7,8
◆ Verona	1.370	4,5	4,5	7,6
◆ Nazionale	1.890	6,3	6,3	10,2

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

GRAFICA MF MILANO FINANZA

di **Teresa Campo**

Abitazioni meno care che mai, ma domanda sempre più polarizzata tra chi può e chi invece non ce la fa a comprare casa. È il trend del momento, in quanto sconta gli otto anni di crisi da cui proviene l'economia italiana. Il problema però è che minaccia di durare a lungo. Proprio l'indebolimento delle capacità economiche della domanda spiega come, pur a fronte di prezzi ai minimi termini, tassi di interesse sotto zero e offerta abbondante, la ripresa del mercato sia per ora modesta anziché al fulmicotone. E' quanto emerge dalle analisi redatte da un lato dall'ufficio studi di Tecnocasa che fotografa l'andamen-

to negli ultimi dieci anni del rapporto tra costo delle abitazioni e retribuzioni, e dall'altro quello del Cresme che analizza il trend della domanda. Partendo dalle quotazioni residenziali, Tecnocasa, sulla scorta dei dati raccolti dalle agenzie affiliate Tecnocasa e Tecnorete, mostra una situazione di grande appeal per il mercato residenziale in Italia. Oggi a livello nazionale bastano infatti poco più di annualità di stipendio per acquistare un'abitazione media. Si tratta del minimo degli ultimi dieci anni, dai massimi quindi del 2006-2007 a oggi. Il dato si riferisce a un'abitazione media, usata ma in buono stato, mentre le retribuzioni contrattuali annue per dipendente (al netto dei dirigenti) a tempo pieno, al lordo delle trattenute fiscali e pre-

videnziali, sono ricavate dall'Istat. Si è inoltre ipotizzato che il reddito fosse destinato interamente all'acquisto dell'abitazione. Ma la media non è quella del famoso pollo di Trilussa (dove qualcuno ha tutto e qualcun altro niente) perché il crollo delle annualità necessarie per comprare casa si riscontra in tutte le principali città.

Più in dettaglio, a livello nazionale, servono 6,3 annualità di stipendio per l'acquisto di un'abitazione media usata di 85 metri quadrati, le stesse del 2015, ma il 35% in meno delle 10,2 del 2006 e 2007 e il 20% in meno delle 8,4 mensilità del 2011. Naturalmente comprare casa nel-

(continua a pag. 58)

(segue da pag. 57)

le metropoli e nelle città d'arte resta tuttora più impegnativo rispetto alla media, ma il 30-40% di flessione rispetto ai massimi resta intatto anche qui. Quanto al costo medio delle abitazioni, la più cara resta la Capitale. «A Roma infatti il capitale necessario per comprare casa continua la lenta discesa verso la soglia delle 10 annualità, dopo che nel 2007 aveva toccato quota 14,8», spiega Fabiana Megliola, responsabile ufficio studi Tecnocasa. Al secondo posto si piazza Milano con 9,1 annualità, le stesse del 2015, seguito di una stabilizzazione del mercato che ancora non si riscontra altrove, fatta eccezione per Verona. Sul terzo gradino del podio si piazza Firenze con 8,6 annualità, in aumento di 0,1 annualità rispetto allo scorso anno. Fanalino di coda Palermo e Genova, dove sono sufficienti rispettivamente 3,9 e 4,4 annualità per comprare casa. Da notare che Genova, insieme a Firenze, è l'unica città ad aver già mostrato una ripresa del montante necessario per comprare (salito da 4,2 a 4,4 annualità retributive), «ma la ripresa è determinata solo dalla presenza di nuove zone di rilevazione», sottolinea Megliola,



GRAFICA MF MILANO FINANZA

«e non dall'aumento delle quotazioni immobiliari». Nello stesso periodo, Bologna e Napoli hanno avuto le variazioni più consistenti, rispettivamente con un calo di 5,3 e 5,2 annualità. Diminuzione importante anche a Milano che in dieci anni ha visto un calo di 4,6 annualità; Roma, Firenze e Bari, invece, restano in linea con il dato nazionale (-3,9). La città che mantiene più stabili i propri valori è Palermo (-2,5 annualità). Quanto al resto del Paese, la flessione delle annualità è comune anche alle altre città e cittadine, nonché alle varie zone cittadine,

centro, semicentro e periferie, con un'accentuazione in queste ultime. Stesso discorso per il settore turistico. **Ma sarà il trend della domanda** a decretare come evolveranno questi valori. «E questa al momento risulta in forte cambiamento, tale da rivoluzionare quelli che finora sono stati punti fermi della cultura dell'abitare», segnala una ricerca del Cresme, commissionata da Cdp Investimenti sgr, Fondazione Housing Sociale e Legacoop abitanti, presentata a Torino in occasione di **Urbanpromo** social housing.

Cosa cambierà? Da qui al 2024 il numero di famiglie aumenterà (460.477 nasceranno e 329.805 si estingueranno), ma valutando la capacità reddituale in rapporto ai valori di mercato, emerge che un terzo della domanda futura potrà avere seri problemi di accesso al libero mercato delle compravendite, un altro 50% si potrà orientare verso l'edilizia convenzionata, mentre solo il 20% della domanda primaria, poco meno di 91 mila famiglie l'anno, potrà accedere senza problemi al libero mercato. A questi si aggiungono i cambiamenti determinati dalle migrazioni indotte dalla crisi

e dall'invecchiamento della popolazione. Risultato: tenderanno via via ad aumentare gli over 50, mentre gli under 50 vedranno un numero crescente di stranieri. Nel frattempo proseguirà l'immigrazione interna da Sud a Nord (oltre 500 mila residenti in tre anni), mentre i giovani preferiranno l'estero (quasi 140 mila in tre anni). Del resto proprio i più giovani (anche per la maggiore presenza di immigrati stranieri) accuseranno la maggiore debolezza reddituale causata dalle scarse opportunità di lavoro. Anche in questo caso è soprattutto l'assottigliarsi della classe media a pesare sul mattone: era quella più attiva nell'acquisto di case per sé o per i figli, che via via sostituiva con altre migliori o a uso turistico, mentre oggi ha perso capacità di reddito. In realtà il movimento è in due direzioni: un'ampia quota di famiglie ha perso capacità reddituale, mentre una quota più ridotta l'ha migliorata. Questi ultimi cercano case nuove al top per zona e caratteristiche, oppure ristrutturare a nuovo. Chi scende invece va a incrementare la già nutrita schiera di famiglie che fatica a quadrare i bilanci e che cercherà sempre più sostegno nel social housing. (riproduzione riservata)

Nel Mattone
L'investimento in case, negozi, uffici, fondi immobiliari & c.

LA CASA SI FA IN DUE

Il tuo investimento immobiliare è più sicuro se lo condividi con un altro investitore. Con un capitale inferiore, puoi acquistare una casa in due, con un rischio ridotto e un ritorno maggiore. Scopri di più su www.nelmattone.it

ORO CASH
VUOI VENDERE O COMPRARE ORO? ORO IN FIDELITY.

MILANO
Via Feltrina 10/11 - Tel. 02 54 24 24 24
Via Dante 10/11 - Tel. 02 54 24 24 24
Via Venezia 10/11 - Tel. 02 54 24 24 24
SESTO SAN GIOVANNI
Via Feltrina 10/11 - Tel. 02 54 24 24 24

MASSIME VALUTAZIONI E PAGAMENTI IN CONTANTE.

È GIÀ IL MIGLIOR PREZZO
DI ALTA PRODUZIONE IN VENDITA