Resiste la voglia di casa, ma ora piace di più se è indipendente

Il dopo pandemia apre uno spaccato inedito sul mercato immobiliare: c'è chi può ancora investire e nel centro di Alba i prezzi restano molto elevati, eppure troppi giovani non ce la fanno

ISTOCK / D KEINE

Nel 2020, in Piemonte ci sono stati circa tremila sfratti, quasi 10 al giorno: erano 4.986 nel 2017, 5.610 nel 2018, 4.166 nel 2019.

IL REPORTAGE

«Vorrei comprare una casa con la mia fidanzata, ma non ce la possiamo permettere. Faccio l'educatore, lei la commessa. Abbiamo stipendi normali, ma è impossibile ad Alba pensare d'acquistare un appartamento alla nostra età: chiedono un quinto del totale in anticipo e molte garanzie. Noi non abbiamo quasi nulla da parte e nessun genitore in grado di sostenerci. È avvilente. Sappiamo anche, d'altro canto, che pagando un affitto siamo più liberi di viaggiare, di cambiare, d'inventare la vita ogni giorno senza troppi vincoli. Non so se sia una scusante, una sorta di espediente di vita. Certo è che una casa, anche nei prossimi anni, se pure la desiderassimo ce la possiamo scordare».

Andrea e Miriam hanno 27 anni e abitano in un alloggio nel quartiere San Cassiano. La loro storia è rappresentativa di una generazione: in un mondo piramidale che genera differenze tra la base e il vertice, molti vivono l'abitazione come un privilegio irraggiungibile, alcuni come un oggetto qualsiasi, da muovere a scopo di investimento.

LA BASE DELLA PIRAMIDE

Partiamo dalla base della piramide. I principali sindacati tra cui Cgil, Cisl e Uil in maniera congiunta a fine marzo hanno protestato di fronte al Consiglio regionale per lo stato d'indigenza in cui versano parte delle famiglie piemontesi, annunciando che nelle prossime settimane gli sfratti potrebbero raggiungere cinquemila nuclei. Le famiglie non a rischio immediato, ma che comunque faticano a pagare le spese, sarebbero invece circa 140mila. Nel 2020, anno della pandemia, in Piemonte sono stati emessi oltre tremila sfratti (un po' meno di 10 al giorno), un numero inferiore rispetto agli anni precedenti: erano 4.986 nel 2017, 5.610 nel 2018, 4.166 nel 2019. Numeri che restituiscono l'idea della povertà concreta anche in Piemonte. Poi, con l'arrivo del Covid-19, le procedure sono state bloccate dal Governo per non aggravare la situazione socioeconomica di famiglie già allo stremo. Oggi il blocco è venuto meno e l'allarme si alza.

IL VERTICE SGUARNITO

Sull'altro versante della piramide c'è una schiera di persone composta da chi possiede abitazioni di proprietà, una situazione peraltro molto diffusa nel nostro Paese. Il report *Gli immobili in Italia 2019*, redatto dall'Agenzia delle entrate, spiega che su 34.871.821 unità residenziali censite, ben 32.192.053 sono possedute da persone fisiche, con una quota pari al 92,3 per cento.

C'è poi chi addirittura dispone di un *surplus* economico da dedicare agli investimenti sul mattone. Secondo i dati che a metà aprile l'ufficio studi Tecnocasa ha elaborato per *Gazzetta d'Alba*, nel 2021 in provincia di Cuneo il 20,6 per cento delle compravendite è stato concluso da investitori, mentre abitazione principale e case vacanza compongono rispettivamente il 67,2 per cento e il 12,2 del totale delle transazioni.

È un segno di squilibrio sociale, indice di un sistema diseguale che consente a chi ha un reddito elevato d'investire e costringe i poveri (e oggi in questa categoria possono essere inseriti anche molti giovani: sono solo 1,5 milioni gli under 35 italiani proprietari di un'abitazione) a rimanere tali senza sforzo.

ISTOCK / NUMISMARTY

IN CENTRO CITTÀ, I VALORI DEGLI ALLOGGI OSCILLANO TRA 4.500 E DUEMILA EURO PER OGNI METRO QUADRATO

LE TARIFFE IN CITTÀ

In effetti, i prezzi parlano chiaro: soltanto chi dispone di capitali può permettersi d'investire. Ad Alba, in centro, le tariffe di vendita oscillano tra i 4.500 euro al metro quadrato di un signorile nuovo ai 2mila di un appartamento economico usato. Le stesse tipologie abitative in altre zone, per esempio nel quartiere della Moretta, si attestano rispettivamente dai 2.900 ai 1.000 euro. In alcune zone di Bra questi prezzi possono dimezzarsi o registrare importi tre volte inferiori, a dimostrazione di come la capitale delle Langhe abbia raggiunto vette preoccupanti per chi deve aquistare. Secondo il portale **Immobilia re.it**, peraltro, i prezzi ad Alba risultano ancora in incremento, attestandosi su una media di 2.160 euro al metro quadrato, mentre soltanto pochi mesi fa erano attorno ai duemila. Nel frattempo, seguendo un andamento inverso, i costi degli appartamenti – salvo eccezioni – in provincia di Cuneo risultano in lieve discesa, registrando in media un decremento dell'1,6 per cento.

LE FAMIGLIE ACQUISTANO

Spiegano i ricercatori di Tecnocasa: «Analizzando le caratteristiche e le scelte di chi ha investito in provincia di Cuneo si comprende che la fascia d'età più attiva su questo segmento di mercato è quella compresa tra 45 e 54 anni (37%); nell'86,5% dei casi si tratta di famiglie. La tipologia più acquistata per investimento è il bilocale, con il 34,6% delle scelte. Il 90,7% di chi acquista per investimento lo fa con fondi propri, mentre solo il 9,3% delle compravendite avviene grazie all'ausilio di un mutuo bancario. Rispetto al 2019 si vede un leggero abbassamento dell'età media degli investitori, con gli "adulti" che perdono qualche punto percentuale».

Nonostante tutto, le persone che possono permettersi d'investire diminuiscono: nel 2020, con l'inizio della pandemia, nella Granda si è registrato un calo della percentuale di investimenti sul mattone, passato dal 24,2% del 2019 al 19,5% del 2020. Nel 2021 si evidenzia un lieve recupero, che arriva al 20,6%.

UN GIARDINO CI VUOLE

Anche Intesa Sanpaolo a metà aprile ha pubblicato il *Rapporto 2022 sul mercato immobiliare di Cuneo e delle sette sorelle della Granda*. Dalla ricerca emerge un cambiamento profondo causato dalla pandemia. I redattori: «La domanda di soluzioni indipendenti è cresciuta del 13,5% negli ultimi 3 anni, con un parallelo aumento dello *stock* che, invece, non arriva al 2%, segno che molte soluzioni di questo genere sono uscite dal mercato».

In particolare, per quanto riguarda le ville, sono i centri di Saluzzo e Mondovì i più ambiti: qui la domanda di soluzioni indipendenti è aumentata in maniera sensibile, con un +43 e +35%, mentre l'offerta ha chiuso il 2021 con segno meno rispetto a inizio 2019.

Osserva Carlo Giordano, amministratore delegato di **Immobiliare.it**: «La forte ricerca di soluzioni indipendenti rispecchia i trend legati alla necessità di usufruire di spazi più ampi e all'aperto come reazione al periodo di reclusione casalinga dovuto ai vari *lockdown*».

IL NOSTRO VIAGGIO È NEL MONDO DEL MATTONE, IL PIÙ AMATO DAGLI ITALIANI, CHE SCELGONO L'ACQUISTO

Conclude Daniele Pastore, direttore generale di Intesa Sanpaolo casa: «Di fatto l'urbanizzazione è uno degli sviluppi più significativi del ventunesimo secolo, se consideriamo che più della metà della popolazione mondiale vive nelle città, con stime fino al 70 per cento per il 2050. Il Programma nazionale della qualità dell'abitare (PinQua) si basa sul principio del "non arrecare danno significativo all'ambiente" e su indicatori di impatto sociale, culturale, economico finanziario e tecnologico».

Parole che raccontano come la casa rappresenti un dispositivo da gestire con molta cura, perché intrecciato alla qualità di vita, ai legami sociali e alla salute ambientale in maniera diretta. Non combattere le disparità nell'accesso alle risorse abitative significa dividere la società, frammentarla in componenti inique e generare molta sofferenza.

Matteo Viberti