

GLI ITALIANI E LA PANDEMIA

L'Economia

Per anni «monumenti», un po' svalutati, al benessere raggiunto, tornano in auge con il Covid. Le famiglie spendono per riammodernarle e magari per il collegamento Internet. Una spinta al rilancio delle aree interne. Cosa resterà

di **Dario Di Vico**



Sono tornate in auge le seconde case che in molte combinazioni hanno scalato la classifica e sono diventate «da prima». Con la pandemia le famiglie che nel tempo avevano comprato un'abitazione fuori città al mare, in montagna o in campagna hanno ripreso a frequentarla. E anche adesso davanti alla nuova ondata del virus molti abitanti delle città si sono trasferiti lì e hanno deciso di investire in termini di manutenzione funzionale (le case hanno almeno 50 anni) e di ammodernamento tecnologico. Magari utilizzando il superbonus del 110% varato dal governo con il Decreto Rilancio e che secondo il monitoraggio del centro studi dell'Ance sta incontrando molto favore. Nella lunga storia della passione degli italiani per il mattone le seconde case hanno vissuto alti e bassi. Sono state per lungo tempo l'investimento privilegiato non solo dei ricchi ma anche del ceto medio, una celebrazione del benessere raggiunto. La cementificazione di diverse località marine o di montagna negli anni '60 e '70 è dovuta proprio all'iniziativa di disinvolti costruttori che hanno assecondato una domanda in crescita verticale e tutto sommato di bocca buona. Poi le seconde case, come per un sortilegio, sono passate di moda.

I motivi? Il borsino dei luoghi di villeggiatura ha bocciato alcune destinazioni troppo affollate o passate di moda o in molti casi penalizzate da amministrazioni locali inefficienti. Subito dopo un peso schiacciante l'ha avuto però la globalizzazione del turismo, la voglia durante le ferie di girare il mondo e vedere altri Paesi. Dal punto di vista economico queste tendenze avevano di fatto distrutto valore, molte seconde case comprate al prezzo di sacrifici si sono rivelate negli anni poco liquidabili. Non ave-

dietro quelle sulle coste (+3,3%). Gli ultimi dati sui prezzi stimati a fine estate 2020 parlano di una media di 2.200 euro al metro quadro (-0,8%) con punte estreme a Madonna di Campiglio (13.000 euro al mq.) e Forte dei Marmi (12.600). I numeri delle seconde case sono così alti perché, come sottolinea Luca Dondi, amministratore delegato di Nomisma, «gli italiani hanno una predisposizione acritica verso l'investimento nelle case al quale hanno sempre associato grandi prospettive di redditività. Una vera bolla in fondo non c'è stata mai e di conseguenza l'80% si dichiara ancora oggi soddisfatto dell'inve-

LA RIVINCITA DELLE SECONDE CASE VECCHIO TESORETTO DEL CETO MEDIO

vano mercato. La cosa bizzarra è che gli italiani quest'amara verità per molto tempo hanno fatto finta di non percepirla, hanno chiuso gli occhi per non vedere che i loro investimenti si erano drasticamente deprezzati. E, anche per i mutamenti di gusto dei figli globetrotter, quelle case hanno finito per non frequentarle nemmeno più pur pagandoci le tasse sopra (e in misura crescente). Sono diventate così dei piccoli monumenti al benessere raggiunto dal ceto medio italiano e poi derubricato. «Per rendersene conto basta prendere in considerazione il litorale romano — racconta Stefano Sampaolo, urbanista e ricercatore del Censis —. In tanti in questi anni avrebbero voluto vendere le loro case ma non riuscivano letteralmente a disfarsene. Molto ha contato l'evoluzione degli stili di vita, la vacanza si faceva in quattro posti diversi in un mese e nella vecchia casa di famiglia ci si passava solo qualche week end. Quest'estate invece tutto è tornato buono, anche l'abitazione dei nonni nei paesini d'origine».

La sobrietà del rifugio atomico

Potrà sembrare paradossale ma è stato il virus a rompere il sortilegio, si sono ricominciate a usare quelle proprietà non solo nelle località à la page ma anche le aree interne del Paese sono ridiventate luoghi di villeggiatura e si è rianimato persino il loro mercato immobiliare, seppur in maniera selettiva. La seconda abitazione è diventata maniero di fuga della città non solo per difendersi dal contagio e poter respirare in spazi larghi ma anche in chiave di recupero dei valori di sobrietà e sostenibilità, e più in generale della dimensione familiare e comunitaria. Commenta Leopoldo Freyre, ex presidente del

I numeri

+9,8%
I mutui alle famiglie per l'acquisto di case (più surroghe e sostituzioni) nel primo semestre

+3,4%
I prezzi delle abitazioni acquistate dalle famiglie nel secondo trimestre

Consiglio nazionale degli Architetti: «È vero, le seconde case sono diventate una sorta di rifugio atomico dell'epoca Covid e c'è stata sicuramente una rivitalizzazione di questo segmento di mercato. Sono persino entrate nel circuito commerciale turistico. Ovviamente non sappiamo quanto di questo trend sia esclusivamente congiunturale e quanto resterà nella struttura economica del Paese». Freyre, che si dichiara scettico sulla prospettiva del ritorno degli italiani nei borghi, crede che comunque si debba investire nelle abitazioni decentrate, i privati con quella che possiamo chiamare manutenzione allargata e il soggetto pubblico in esternalità decisive come la diffusione della banda larga. Aggiunge Sampaolo: «È come se gli italiani avessero ripreso possesso di un capitale inagito e, complice in molti casi lo smartworking, hanno dato vita a una stagione forse irripetibile».

Al di là del mercato

Proviamo ad aggiungere a questa ricognizione di carattere sociologico qualche numero. In Italia ci sono 26,2 milioni di famiglie che messe tutte assieme possiedono 35,2 milioni di case, se ne può dedurre che le seconde case siano circa 9 milioni. Non poche. Il patrimonio immobiliare degli italiani è stimato complessivamente in 5.700 miliardi di euro di cui 1.500 miliardi di valore teorico delle seconde case, più liquidabili nelle grandi città e meno nelle località turistiche. Nel 2019 le transazioni delle case per le vacanze erano cresciute rispetto all'anno precedente (secondo i dati Ance le compravendite senza agevolazione prima casa sono state 220 mila); davanti le abitazioni in montagna (+11,8%) e

stimento eseguito». Ma proprio la vicenda delle seconde case dimostra che non è sempre così, stronca l'illusione che il valore delle abitazioni comprate debba salire sempre e distrugge l'idea che un appartamento sia come un bancomat. Dondi aggiunge che il favore degli italiani verso l'immobiliare oltre ad alcune caratteristiche culturali di fondo (la visione romantica secondo la quale «il mattone non tradisce mai») si lega a una percezione radicata di assenza di vere alternative di investimento. Eppure il mercato immobiliare è tutt'altro che facilmente decifrabile, l'offerta è rigida e le opinioni maturano in prevalenza grazie alla vox populi.

Prezzi e investimenti

Ma degli orientamenti al decentramento che sono maturati durante il lockdown cosa resterà? Probabilmente la maggiore attenzione a tutto ciò che riguarda la casa — si pensi alle buone performance in questi mesi dell'industria dell'arredo ma anche, a sorpresa, degli elettrodomestici — sarà una tendenza di lungo periodo così come una rivitalizzazione delle aree interne del Paese non dovrebbe essere totalmente effimera. Anzi. «Prevedo però una divaricazione del mercato — dice Dondi —: si allargherà la forbice tra la fascia alta, molto sottile in verità, che avrà clienti con maggiori disponibilità a spendere. Mentre ci saranno riflessi reddituali legati alla pandemia sul grosso dei potenziali acquirenti. Avranno meno soldi da investire, dovranno rivolgersi alle banche e quindi il mercato immobiliare scontrerà meno transazioni. Quanto ai prezzi scenderanno ben poco e solo di qualche punto percentuale nella fascia medio-bassa». Onestamente non sappiamo — aggiunge Sampaolo — se si tratta di una tendenza di medio periodo, «sarei portato a pensare che qualcosa resterà e comunque un investimento delle famiglie sarebbe importante per il rilancio delle aree interne». Ma, avverte Flavio Monosillo del centro studi Ance, «c'è una generale difficoltà nel rispondere ai bisogni della società, a partire dalle infrastrutture fino alle case, che ci sono sembrate improvvisamente inadeguate per ciò che ci può riservare il futuro. E ci siamo fatti l'idea che questa, comunque vada, non sarà certo l'ultima crisi».

© RIPRODUZIONE RISERVATA