

L'inchiesta

Case, effetto baby-boomers prezzi giù, si salva Milano

ADRIANO BONAFEDE, ROMA

Via via che i nati dal 1945 al 1964 invecchieranno serviranno sempre meno abitazioni. Il punto di svolta, secondo il **Cresme**, sarà dal 2028, quando il numero delle famiglie inizierà a calare. I millennials pagheranno di meno

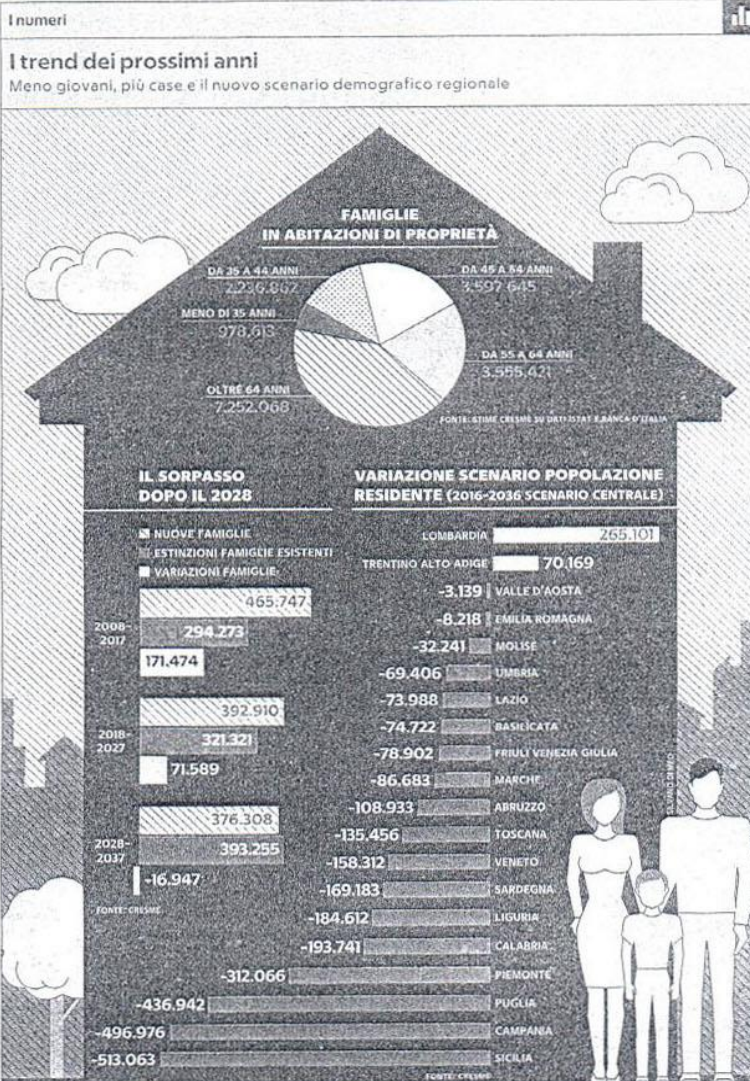
Che ne sarà dei prezzi degli immobili? Del tema di un abbassamento delle quotazioni nei prossimi anni, come tendenza di lungo periodo, si discute da tempo. Il motivo è semplice: via via che le generazioni dei baby boomers (ovvero di coloro che sono nati tra il 1945 e il 1964) diventeranno vecchi e i loro figli e nipoti, che sono molti meno, si ritroveranno abitazioni in eccesso rispetto ai loro bisogni e quindi dovranno vendere: si avrà quindi una situazione sfavorevole ai prezzi, con tanti che vendono e pochi che acquistano. Di recente ha ripreso questo tema *L'Economist* che si è inserito in un dibattito già aperto da tempo negli Stati Uniti per poi applicarlo alla situazione inglese. Il punto è sempre lo stesso, e vale anche per gli italiani e un po' per tutte le popolazioni occidentali: nei prossimi 10-20 anni, un po' per volta, tutti i baby boomers giocoforza lasceranno le loro belle abitazioni, un po' per ritirarsi in qualche casa di riposo, un po' per cambiare le loro grandi case con dimore più piccole, un po' perché passeranno a miglior vita: al loro posto i millennials, che sono molti meno, avranno a disposizione una quantità di case che col passare del tempo eccederà i loro bisogni. Quindi saranno costretti a vendere, ma ciò farà a poco a poco scendere i prezzi.

BENE PER I GIOVANI

Una bella notizia per i giovani che finora hanno visto l'acquisto di una casa come un miraggio, dati i prezzi salatissimi. Ma una brutta notizia per tutti quelli che hanno sempre creduto nell'investimento immobiliare. Non c'è adesso soltanto la crisi - da cui l'Italia in questi anni non si è per la verità mai ripresa, salvo in alcune aree, al contrario di tutti gli altri principali paesi occidentali - ma una tendenza che, pur ancora agli inizi, gioca nel medio-lungo termine a sfavore di una crescita dei prezzi. Il Cresme, uno dei principali istituti di ricerca immobiliare, ha elaborato per Affari e Finanza un'indagine inedita.

L'inchiesta dell'*Economist* ha mostrato, numeri alla mano, che coloro che hanno più di 65 anni, il 23% della popolazione, possiede ben il 43% delle case. Anche chi ha tra 50 e 64 anni, il 24% della popolazione, possiede il 33% degli immobili. Insieme, gli ultracinquantenni, il 47% degli inglesi, sono proprietari del 76% delle case.

Anche in Italia il Cresme fotografa una situazione non molto dissimile, se non per un invecchiamento ancora più pronunciato: le famiglie con oltre 64 anni, che sono il 37% del totale, possiedono il 41% degli immobili. I nuclei familiari tra 55 e 64 anni, il 18,2% del totale, hanno il 20,2% del totale delle case. In-



me, gli ultracinquantenni possiedono quasi il 60 per cento di tutti gli immobili destinati ad abitazione. Inoltre, più è alta l'età, maggiore è la quota di famiglie proprietarie sul totale: da 55 anni in su il 76,5% del totale possiede una casa, una quota che si riduce al 44,4% fra chi ha meno di 35 anni.

Insomma, come si vede, la proprietà immobiliare è perlopiù concentrata fra gli anziani. In più, il Cresme ha calcolato che ben il 32 per cento di tutte le famiglie, quindi quasi un terzo del totale, è composto da persone sole. Una percentuale che, ovviamente, aumenta con l'età: ciò significa che sempre più persone si ritrovano in case troppo

grandi per le loro esigenze, e ciò costituisce di per sé un incentivo alla vendita, magari per passare in abitazioni di taglia più piccola. Ben il 76,5 per cento delle famiglie di persone sole oltre i 45 anni, secondo i calcoli del Cresme, è proprietaria di una casa, mentre questa percentuale scende al 50 per cento tra chi ha meno di 45 anni. «Con l'invecchiamento della struttura demografica - spiega Lorenzo Bellicini, ad del Cresme - la componente di famiglie con persona di riferimento anziana andrà aumentando, determinando un considerevole incremento delle estinzioni di nuclei esistenti: questo vuol dire che sta cominciando una fase che porterà nel

decennio 2027-2037 a una diminuzione del numero delle famiglie residenti. Del resto il calo della popolazione italiana è già iniziato: tra 2014 e 2018 l'Italia ha perso 400.000 abitanti. Di conseguenza si ridurrà il fabbisogno di case».

PIÙ ESTINZIONI

Nel corso del tempo, piano piano crescerà la quota di famiglie che si estinguono rispetto a quelle che si formano: la data in cui ci sarà il sorpasso, ovvero ci saranno più famiglie estinte che nuove, il Cresme lo fissa tra il 2028 e il 2037, che sembra lontano nel tempo ma che comincia tra soli 8 anni fino a 18 anni da oggi. Il Cresme ha calcolato che nel periodo 2008-2017 ci sono state 165 mila nuove famiglie all'anno contro 294 mila estinzioni, con un saldo positivo di 171 mila nuove famiglie all'anno, che quindi rappresenta a livello nazionale la richiesta teorica di nuove abitazioni.

I conti naturalmente sono più complessi perché hanno a che fare con l'uso del patrimonio esistente, con il suo degrado e con gli spostamenti della popolazione. Ma certo è che nel decennio cominciato nel 2018 e fino al 2027, il Cresme stima che di fronte a 393 mila nuove famiglie ci siano ben 321 mila estinzioni all'anno: il saldo annuale sarebbe soltanto di 72 mila famiglie, e quindi di necessità di case teoriche all'anno. Tra il 2028 e il 2037 il saldo famiglie nuove-famiglie cessate sarà negativo per circa 17 mila all'anno: teoricamente sarà in quel periodo che comincerà un

L'opinione

È già cominciata una diminuzione dei nuclei residenti. Ma non tutto il Paese sarà colpito: il capoluogo lombardo e altri centri attireranno persone, Sicilia meno 500 mila

**LORENZO BELLICINI,
AD CRESME**

vero eccesso di offerta di abitazioni a livello nazionale. In realtà un riequilibrio tra domanda e offerta c'è già stato, nel 2008 si realizzavano quasi 340 mila abitazioni, nel 2018 sono state meno di 110.000.

A MACCHIA DI LEOPARDO

«Non c'è dubbio - commenta Bellicini - fra pochi anni il saldo tra nuove famiglie e famiglie estinte potrà comportare una pressione negativa sui prezzi, in particolare per le case usate. C'è da dire che i prezzi in Italia sono scesi molto con la crisi del 2007-2013, e nemmeno la ripresa delle compravendite iniziata nel 2014 ha invertito questa dinamica. I prezzi hanno continuato a scendere, soprattutto quelli delle abitazioni usate, sino al 2018. E in molte realtà locali sono addirittura infimi: nella città vecchia di Taranto si comprano case a 250 euro al m². Ma la cosa più importante è che

l'Italia è sempre più a macchia di leopardo, e oltre alle dinamiche nazionali bisogna guardare bene a quelle locali. Le differenze sono grandissime».

In questo momento è in atto in Italia una profonda selezione territoriale, con città attrattive e città che tendono a perdere abitanti. «Milano - dice Bellicini - è la città che attira più persone ma anche nel Sud ci possono essere aree, ad esempio Lecce o Matera, che attraggono persone e turisti. In queste aree più dinamiche i prezzi degli immobili tenderanno a salire. A grandi linee però emerge la cri-

si del Sud: ad esempio prevediamo che la Sicilia perderà nei prossimi 20 anni 500 mila abitanti e così accadrà in Campania. In Basilicata ci saranno 75 mila abitanti in meno rispetto agli attuali 570 mila, il 13 per cento del totale! Mentre la Lombardia acquisirà circa 265 mila nuove persone, e il Trentino 70 mila. I dati descrivono che già oggi è in atto una nuova ondata migratoria interna, italiana, da Sud a Nord, che si aggraverà se non succede niente nei prossimi anni, e questo ha e avrà un riflesso sui prezzi immobiliari. Certo anche alcune regioni e città del Nord Ovest o del Centro sono in declino demografico».

Le tendenze che il Cresme fotografa per i prossimi anni è già in atto. Secondo un'elaborazione Demosi-Cresme, tra il 2013 e il 2017 la Lombardia avrebbe preso 63 mila nuovi abitanti, il Lazio 26 mila, il Trentino 16 mila e l'Emilia Romagna, 6.200. Tutte le altre regioni sono state in calo demografico. Quelle che stanno peggio sono la Sicilia (meno 68 mila abitanti), il Piemonte (meno 61 mila), la Campania (meno 43 mila, la Puglia (meno 42 mila), e la Liguria (meno 35 mila).

SITUAZIONE CITTÀ PER CITTÀ

Se passiamo dal livello regionale alle singole città, i risultati



Lorenzo Bellicini, ad del Cresme



Giuseppe Sala, sindaco di Milano

della ricerca del Cresme (condotta questa volta su dati Omi-Agenzia delle Entrate) sono ancora più interessanti. Ci sono città che nel 2018 sono vicine per livello di compravendite al massimo storico del 2007-2008, il che dimostra una vivacità di fondo. Salerno e Matera sono i capoluoghi con lo stesso numero di transazioni del massimo storico. Poi ci sono Firenze (meno 1%, Milano (meno 2,7), e un gruppo di città con un solo meno 5% circa (Modena, Bari, Bolzano, Siena). Seguono, tra le città più virtuose, per la tenuta dei prezzi, Treviso (meno 7,2% e Cagliari (meno 9,9%).

Al contrario, per alcuni capoluoghi è un catastrofe: i più colpiti dalla crisi immobiliare, tutti con percentuali intorno al 50% in meno di transazioni rispetto al massimo, sono, in ordine decrescente: Ravenna, Grosseto, Rieti, Alessandria, Isernia, Chieti, Ascoli Piceno, Trento, Brindisi e Agrigento.

Se qualcuno pensa ancora di poter effettuare investimenti immobiliari in futuro, è bene che tenga presente sia le tendenze demografiche generali sia, anzi forse soprattutto, quelle locali.

Focus



PIÙ ANZIANI, PIÙ SOLI

Le famiglie di persone sole, secondo le ultime elaborazioni del Cresme su dati Istat e Banca d'Italia per Affari & Finanza, costituivano nel 2017 quasi un terzo del totale, il 31,81 per cento per cento per l'esattezza e crescono continuamente (erano il 28,98 per cento nel 2013). Via via che cresce l'età delle famiglie di persone sole aumenta anche la percentuale di coloro che hanno un'abitazione di proprietà: quelle che hanno meno di 45 anni sono proprietari nel 50,3 per cento dei casi ma oltre 65 anni si sale al 76,5 per cento del totale di questo gruppo. Considerando tutte le famiglie composte da una sola persona, chi sta in un'abitazione di proprietà rappresenta in media il 69,2 per cento del totale, contro il 30,8 per cento di chi vive in affitto.