

Bar e ristoranti in difficoltà, l'allarme di Rigotti: «Il 50% chiede la riduzione del canone d'affitto»

di Dafne Roat

TRENTO La pandemia da Covid-19 ha ridisegnato il mercato, piegando il mondo del lavoro alla tecnologia, diventata indispensabile ancora più di prima per vivere un tempo in cui i contatti sono vietati. Ma il Covid ha modificato anche le abitudini e le esigenze che si riflettono sul mercato immobiliare da sempre indice dei cambiamenti di vita della popolazione. Se quindi da un lato il lungo lockdown e poi lo smart working impongono un nuovo modo di vivere la casa che ha spinto i cittadini a cercare appartamenti più grandi, con balcone e giardino, dall'altro il Covid ha messo in ginocchio il mondo commerciale e della ristorazione. Un dramma che si riflette sulle vendite e gli affitti dei locali commerciali. «È un disastro, il 50% dei titolari di negozi, bar e ristoranti ha chiesto la riduzione del canone di affitto», spiega Severino Rigotti, presidente di Fimaa.

I ristoranti e i negozi stanno pagando un prezzo molto alto a causa della pandemia. Le restrizioni hanno messo un'ipoteca pesante sul futuro del commercio e della ristorazione in Trentino: quali sono gli effetti sul mercato immobiliare?

«Lo Stato sta offrendo qualche possibilità di recupero, il settore del commercio e della ristorazione è quello che sta soffrendo di più le restrizioni, l'e-commerce rischia di affondare i negozi che spesso non riescono a onorare gli impegni. Abbiamo avuto molte richieste di riduzione dei canoni di affitto di negozi e locali commerciali, circa il 50% ha chiesto una riduzione del costo dell'affitto. Il problema è convincere i proprietari perché a loro volta hanno fatto investimenti e magari anche aperto un mutuo per comprare il locale. I ritardi nel pagamento degli affitti o inquilini che non riescono a versare il canone diventano un problema importante. Un problema che si riflette anche a livello industriale».

Si riferisce alle aziende in difficoltà?

«La crisi causata dalla pandemia non risparmia neppure il settore industriale. Ci sono

70

per cento è il calo delle compravendite registrato dopo il lockdown

10

è la percentuale del calo registrato alla fine del 2020

2

sono le stanze degli alloggi pre-pandemia. Ora si cercano soluzioni più grandi

persone che hanno capannoni sfitti o con l'inquilino che non paga l'affitto e un capannone può costare anche 20mila euro all'anno di Imis. Sono soldi che il titolare di un grande spazio industriale deve pagare e se l'inquilino non versa il canone non ha la liquidità necessaria per affrontare le spese. Pertanto preferiscono tenere il capannone sfitto. Abbiamo diversi locali commerciali vuoti, anche in centro città, e i proprietari preferiscono vendere piuttosto che affittare perché in questo momento non ci sono garanzie. Purtroppo si fa davvero fatica anche a vendere

il commerciale e i prezzi si stanno abbassando in modo drastico, abbiamo tanta offerta ma poche richieste».

Leggendo i dati del bilancio di fine anno il trend del mercato residenziale sembra invece aver seguito un andamento altalenante nel 2020 con perdite comunque contenute. Quali sono le prospettive per il 2021?

«Il mercato residenziale sta tenendo bene, durante il lockdown fino al 4 maggio, quando abbiamo ricominciato l'attività, c'è stato un crollo, abbiamo perso il 70% delle compravendite, eravamo spaventa-

ti, poi il mercato è rimasto stabile e c'è stata una ripresa. Tanta gente ha voluto cambiare casa perché è stata penalizzata durante il lockdown e abbiamo registrato un recupero del 60%, il 2020 è stato chiuso con un -10%. Siamo riusciti a limitare i danni e questo grazie alla forte ripresa di inizio 2020 dopo i dieci anni di profonda crisi del mercato immobiliare. Il trend prosegue con un incremento del 3,4%».

Sono cambiati i gusti dei cittadini durante la pandemia? Qual è la tipologia di casa più richiesta?

«Tutti hanno sofferto il peri-

odo di "reclusione", ma alcuni di più, soprattutto chi aveva case piccole senza balcone o giardino. Sono mutate le esigenze: ora si cercano case con balconi o giardini e i cittadini sono disposti anche a uscire dalla città per avere abitazioni più spaziose a prezzi accessibili. Il centro città si vende sempre bene, ma l'introduzione dello smart working ha prodotto un cambio repentino. Se prima si lavorava molto sulle due stanze, adesso si cercano gli appartamenti con tre o più stanze, o comunque con uno studio».

I prezzi delle case sono calati?

«Già nel corso del 2019 i valori degli immobili erano aumentati e il trend è lo stesso. Non si sta svendendo, nei 10 anni della crisi si era registrato un tracollo dell'usato del 50% e il nuovo era bloccato, ora i prezzi sono tornati a crescere e il mercato tiene. Secondo le stime, a causa della pandemia avremmo un decremento massimo nell'ordine del 3%. Anche gennaio è iniziato bene e questo è dovuto anche al fatto che le persone risparmiano e preferiscono investire nella casa, abbiamo mutui con tasso fisso dello 0,50%. Questo è un momento propizio per chi vuole investire».

Uno dei principali effetti del Covid è la paura, è cambiato il vostro modo di lavorare, i clienti temono le visite? Come vi siete organizzati per scongiurare possibili contagi?

«Dobbiamo lavorare in maniera protetta e preferiamo fare le visite nelle case vuote, facciamo molti filmati, i clienti si stanno abituando alle conference call. Siamo diventati tutti più tecnologici, abbiamo imparato a usare la piattaforma Zoom, Meeting, a lavorare in streaming. Diciamo che adesso si lavora di più con le e-mail, la visita della casa è ovviamente la componente più importante nelle compravendite immobiliari, ma se prima tante gente faceva "passeggio immobiliare" ora stanno più attenti e chiedono di visitare la casa quando hanno reali intenzioni. Ci stiamo specializzando anche nelle proposte d'acquisto tramite pec con le firme digitali, in Lombardia si stipulano già gli atti notarili in conference call, succederà anche qui. È cambiato il sistema e bisogna adeguarsi».



Misure di sicurezza Un operatore intento a igienizzare la cassa della propria attività commerciale nel capoluogo trentino