

IMMOBILI

Presentata la nuova edizione di Guida Casa della Fimaa. Rigotti: «Trend ok, ma la Provincia rimetta in campo il contributo per l'acquisto. Un errore toglierlo»

Dagli agenti immobiliari la critica alle Rurali sulla riduzione delle erogazioni per i mutui: «Maglie più strette per concedere i prestiti». Zone degradate, valori crollati

Casa, i tassi bassi spingono gli acquisti

*In 11 mesi vendite +6,5%
Prezzi, accenni di crescita*

ANGELO CONTE

Tassi al minimo storico, prezzi che sono fermi da un paio d'anni, giovani famiglie che guardano alla casa come a un bene rifugio, quasi come a una forma di previdenza integrativa futura. E il risultato per il 2019, almeno sui primi 11 mesi dell'anno in corso, è per ora positivo. Secondo i numeri forniti dall'Agenzia del Territorio i contratti di compravendita immobiliare stipulati sul residenziale, al netto delle aste giudiziarie, sono risultati in aumento di circa il 6,5%. Nel periodo gennaio-novembre gli acquisti di appartamenti o immobili a uso residenziale sono passati da 6.139 a 6.535. E i prezzi, dopo circa due anni di stabilizzazione dopo il crollo dovuto alla crisi economica, in qualche zona fanno segnare piccoli segnali di ripresa (+1/2%). I dati sul mercato immobiliare trentino sono stati forniti dai responsabili della Fimaa provinciale durante la presentazione dell'edizione 2020 di Guida Casa. A fare gli onori di casa il presidente Fimaa Severino Rigotti.

Se il residenziale inizia a migliorare sul fronte dei prezzi, restano due problemi: il primo, spiega Carlo Inama, coordinatore della Guida stessa riguarda l'accesso al credito per le famiglie. «Le Rurali - afferma Inama - hanno stretto le maglie per la concessione del mutuo casa, mentre alcune nazionali hanno erogato. E questo frena chi, oggi, con i prezzi attuali e i tassi bassi, desidera acquistare».

Il secondo nodo è quello della mancata conferma del contributo da 15.000 euro per l'acquisto della prima casa che era stato messo in campo dalla giunta provinciale precedente. «Si tratta di un errore perché la misura - spiega Rigotti - aveva consentito di sostenere l'acquisto della casa anche per molte famiglie a

cui mancava proprio una piccola quota per poterselo permettere. Andrebbe rimessa». Rigotti auspica che la misura possa essere reinserita tra quelle a sostegno del diritto alla casa, e sul piano nazionale, spera che si vada verso una maggiore chiarezza politica: «L'incertezza sulle misure relative alla casa» ad esempio sull'esenzione Imu o sulla cedolare secca «non aiutano a prendere decisioni come quella dell'acquisto di un immobile. Ma il 2019, in Trentino, ha confermato comunque il dato positivo del 2018» conclude Rigotti. Per quanto riguarda la città, c'è una nuova tendenza: «Trento sta diventando sempre più turistica - afferma Rigotti - quindi si nota il fiorire di affittacamere, Airbnb e B&B». Per quanto riguarda i prezzi, Trento vede dei picchi attorno ai 5.000 euro in centro e 3.000 euro in zone semicentrali, mentre sull'usato ci sono ancora delle limature in sede di trattativa. «Si parte da 100 e si arriva a 95/90 - spiega Inama - Anche se è vero che ultimamente i proprietari tendono a evitare di scendere in basso col prezzo». Paradossalmente, se si fa fatica a vendere l'usato anche a prezzo non elevato, il nuovo «con terrazza, classe energetica elevata, posto auto e due camere e un prezzo di 4-500.000 euro si vende e bene, perché soldi ancora ce ne sono» conferma Inama, ma prima di spendere si vuole avere un immobile di qualità.

Sugli affitti resta ancora importante la presenza degli universitari, mentre per quanto riguarda il costo degli stessi ormai devono competere con la rata del mutuo che, per alcuni aspetti, è ormai meno onerosa del canone di locazione. Resta il fenomeno del calo dei prezzi nelle zone percepite come pericolose o degradate: «Si penso anche ad alcune zone del centro storico di Trento in cui i prezzi sono crollati, come quelli attorno a via Prepositura» conclude Inama.



Valori ancora alti

Comprare un appartamento di 70 metri quadri lordi costa ancora tanto, almeno per chi non ha capitali alle spalle o redditi elevati. A Trento in centro storico si devono spendere 350.000 euro, mentre al minimo si arriva a versare 70.000 euro per un appartamento da ristrutturare. A Povo si va da 217.000 euro a 55.000 euro, in Bolghera dai 224.000 ai 63.000 euro. A Rovereto in centro storico da 217.000 euro a 30.000 euro. A Baselga di Piné da 161.000 euro a 21.000 euro.

IL CASO

Gli agenti immobiliari: crisi nel settore ormai in recessione
Aree turistiche, tira ancora l'immobile come investimento

Negozi in crisi sull'effetto Amazon

I prezzi e le compravendite degli immobili destinati al settore dei negozi soffrono con l'effetto vendite on line. «Con la questione Amazon - sintetizza Carlo Inama - ormai vediamo tanti negozi vuoti e questo ha un riflesso anche sulle compravendite e sui valori al metro quadro. Ormai i negozi valgono nulla, a meno che non si sia in una zona di forte passaggio e con facile accesso».

Il coordinatore di Guida Casa del 2020, poi, cita come esempi i negozi vuoti anche nei centri commerciali e nelle zone di periferia delle città. «Sui negozi anche nel 2019 - conferma Inama - registriamo un crollo delle compravendite e dei prezzi». E si tratta di un andamento simile «su tutto il territorio provinciale» commenta ancora Inama. Se il commercio soffre, l'andamento delle compravendite nelle zone tipicamente

turistiche della provincia è tutto sommato positivo. «Siamo di fronte a numeri importanti - sottolinea Inama - ad esempio in vallate come la Rendena, Madonna di Campiglio, ma anche Primiero la val di Fiemme e Fassa». Tranne alcune eccezioni, come Campiglio dove ci sono vendite unitarie a prezzi molto elevati, il taglio delle compravendite sugli immobili delle zone turistiche destinate a seconda casa o a essere usate come investimento sono contenute in una gamma che va, a seconda della zona in cui si sono verificate, tra gli 80.000 e i 150.000 euro per unità immobiliare ceduta. Inama mette in evidenza come per quanto riguarda il nuovo ci siano alcune iniziative a livello provinciale, mentre «non si vedono gru a Trento». Spiega che c'è una certa voglia di acquistare anche su nuove iniziative in Rotalia o in val di Non

ad esempio. Mentre Severino Rigotti, presidente della Fimaa provinciale, chiarisce come uno degli aspetti che si registra sia l'uscita delle famiglie dalla città, soprattutto quelle con bambini, per comprare nelle zone vicine per poter avere una casa di dimensioni elevate e prezzi accettabili. Mentre, il percorso inverso viene fatto da chi, dopo aver preso casa negli anni passati fuori dalla città, ora, con i figli ormai grandi, decide di ritornare nei centri urbani. «Perché - afferma Rigotti - si cercano servizi comodi e vicini».

Per Rigotti, poi, «c'è stato un ritorno al mercato del nuovo e i prezzi sono contenuti e la gente torna a comprare. A Trento si cercano appartamenti in centro storico e in collina est» come ad esempio Cognola, Povo, Martignano e così via.