PRIMO PIANO Sabato 14 Dicembre 2019 Corriere del Trentino

Il mercato delle abitazioni

Casa, via i contributi alle coppie Gli immobiliaristi: «Un errore»

Presentata la Guida 2020, compravendite in crescita (+ 6,5%). Critiche alle Rurali: pochi mutui

TRENTO «Bene ma non benissimo». Questo in sintesi il quadro che emerge dall'analisi delle compravendite immobiliari nel 2019 tracciato ieri durante la presentazione di «Guida Casa 2020», l'edizione del listino dei prezzi commerciali degli immobili curata da Fimaa in collaborazione con Confcommercio. Aumentano le stipule di acquisto del 6,5% rispetto allo scorso anno ma rimane pressoché stabile il valore degli immobili che solo in alcune zone aumenta di poco più dell'1%, mentre in altre — «quelle del degrado» — i valori scendono in picchiata. «Preoccupazione per l'accesso al credito — lamentano gli agenti immobiliari — perché le banche, seppur i tassi siano ormai prossimi allo zero, non concedono mutui con facilità. E preoccupazione per i valori degli immobili destinati alle attività commerciali, sempre più bassi».

Il confronto con il 2018 lo fa Paolo Borzaga dell'Agenzia delle Entrate: «I dati si riferiscono al periodo gennaio-novembre e si basano esclusivamente sugli atti di stipula. Premetto — continua Borzaga che abbiamo preso in considerazione soltanto i trasferimenti a titolo oneroso e solo compravendite nel settore residenziale». Questo il risultato: «Da 6.139 compravendite del 2018 sul territorio della provincia di Trento arriviamo quest'anno a 6.535, con incremento del 6,5%. Tutto sommato un'annata che sembrava volgere al peggio si conclude con il segno positivo».

Guarda il bicchiere mezzo pieno Severino Rigotti, presidente di Fimaa Trentino: «Possiamo dire che archiviamo il 2019 con il segno positivo. C'è stato un ritorno al mercato del nuovo, dopo anni che non succedeva. E rispetto alle locazioni aumentano gli acquisti perché i mutui sono ormai più bassi degli affitti, con tassi di interesse che sono quasi a zero. Questo è un momento favorevole per investire sull'acquisto di una casa». Ma dove comperano i trentini? «Le zone più ambite sono quelle residenziali, quelle del centro storico spiega Rigotti — quelle della collina a est di Trento e le aree più prossime al centro cittadino».

Il bilancio di fine anno degli



Fimaa Il presidente della Fimaa Severino Rigotti

esperti del settore immobiliare fotografa anche una città cambiata, in trasformazione: «Trento è sì una città universitaria — ammette Rigotti — ma è sempre più turistica. Una città che vive una sottostima per quanti riguarda l'offerta ricettiva. Non a caso sono in aumento i b&b e altre forme di affitto a turisti da parte dei privati». Il presidente della Federazione dei mediatori e degli agenti d'affari si rivolge anche alla politica: «Le scelte politiche sostiene - influenzano notevolmente il mercato immobiliare, fanno aumentare o diminuire la fiducia nell'investimento. Sul fronte delle politi-

che per la casa in Trentino non possiamo dirci concordi con la proposta di eliminare il contributo dei 15.000 euro per le giovani coppie nell'acquisto della prima casa, era uno stimolo importante». Su questo il dirigente generale del Dipartimento Politiche sociali Giancarlo Ruscitti precisa che «lo strumento era stato proposto dalla giunta Rossi, valido anche per l'anno in corso». Ma non sarà ripresentato: «Pensiamo di intervenire in altro modo, considerando — cosa che non avveniva - il reddito delle persone. Ora i tassi sono accessibili e l'assessorato sposterà altrove l'iniziativa». Non è

+ 1%

È l'incremento lievissimo fatto registrare da alcuni immobili nelle posizioni più appetibili a Trento o nel mercato più turistico.

soddisfatto però Rigotti: «Per noi era un buon volano, e aiutava le nuove famiglie nell'accesso al credito».

Un accesso al credito che è già di per sé difficoltoso: «Disponibili alcuni gruppi nazionali come Credem e Intesa San Paolo — osserva Carlo Inama, curatore della Guida — ma non altrettanto le Casse Rurali, che su questo fronte hanno frenato drammaticamente. E questo rallenta molto le vendite. Su questo andrebbe fatto qualche ragionamento». Altro tasto dolente quello degli immobili per il commercio: «Su tutto il territorio trentino il mercato è fermo, con un deprezzamento molto forte del valore. Resistono soltanto le via centrali dello shopping cittadino. Altrove è un disastro». Bene invece nel turismo: «Alcune zone hanno fatto numeri importanti, come le valli di Non e Sole, la Rendena, Fiemme e Fassa. Sul Garda anche, ma lì c'è invece un problema sull'aspetto residenziale, dove l'offerta non riesce a soddisfare la domanda».

In generale, sui valori degli immobili, «si arriva da due anni in cui si sono stabilizzati in po' ovunque e si assiste anche a qualche timido innalzamento. Rimangono però penalizzate le zone del cosiddetto degrado come via Prepositura».Non appare nella Guida Casa l'area delle Albere. «Si tratta di una iniziativa privata», spiegano i redattori della pubblicazione. Che poi aggiungono: «Sappiamo però che lì non si vende e che anche le locazioni sono difficoltose a causa di spese condominali eccessive».

Nessuna previsione su quanto potranno aumentare i valori degli immobili nelle zone che saranno interessate dai Giochi olimpici del 2026: «Per ora non cambia nulla - afferma Rigotti — vedremo cosa succederà a ridosso dell'appuntamento, quando su quelle località si accenderanno i riflettori».

> **Donatello Baldo** © RIPRODUZIONE RISERVATA

