Ufficio Stampa della Provincia autonoma di Trento
Piazza Dante 15, 38122 Trento
Tel. 0461 494614 - Fax 0461 494615
uff.stampa@provincia.tn.it

COMUNICATO n. 1368 del 25/05/2024

Mercato immobiliare, tra inflazione e transizione energetica

Emergenza abitativa, case green, inflazione: quali prospettive per il mercato immobiliare? Ne hanno discusso Andrea Basso, Ance Trento, Roberta Roseano, vicepresidente Fimaa Trentino e Severino Rigotti, presidente Fimaa Trentino, durante il panel organizzato oggi nella sala della Fondazione Caritro, al Festival dell'Economia di Trento.

I profondi cambiamenti degli ultimi decenni, le crisi e la particolare struttura del patrimonio immobiliare pongono l'Italia in una situazione da affrontare in sinergia tra pubblico e privato e con una corresponsabilità da parte di tutti gli attori della filiera edilizia. Ma l'investimento immobiliare, secondo i relatori, rimane uno tra gli investimenti più vantaggiosi. È il quadro che emerge dal panel dedicato al mercato immobiliare da Fimaa Trentino in occasione del Festival dell'Economia di Trento.

«Siamo parte a livello nazionale - spiega Severino Rigotti - dell'associazione di categoria più numerosa in Italia. Affrontare questa tematica così importante è estremamente importante per noi, soprattutto in questa sede. L'andamento del mercato sta mostrando un rallentamento che però ci fa ben sperare da certi punti di vista: in particolare i prezzi stanno tenendo, la Bce sembra voglia abbassare i tassi. Noi registriamo un -3% a livello provinciale».

«Siamo stati abituati ad una serie di crisi - commenta Roberta Roseano - a partire dalla crisi dei subprime del 2008, la crisi ambientale, la pandemia e ora l'instabilità politica che ha prodotto un balzo dell'inflazione. Riuscirà il mercato immobiliare ad affrontare questa complessità? In termini di patrimonio di liquidità delle famiglie ci troviamo ad una perdita di valore del 7,7% in un decennio, mentre il patrimonio immobiliare ha subito una decrescita molto più contenuta. Nel 2023 abbiamo assistito ad un calo del 10% di compravendite rispetto all'anno precedente. Gran parte di questo calo, oltre alla scarsità dell'offerta, è dovuto al fatto che la maggior parte delle compravendite viene fatto da persone fisiche che per il 90% ricorrono ad un mutuo. L'andamento del costo del denaro ha, di fatto, frenato questa porzione del mercato. Le nuove costruzioni non riescono a soddisfare tutta la domanda attualmente in essere perché si riferiscono ad appena il 10% del mercato. Tutti questi fattori concorrono a creare quella che noi chiamiamo l'emergenza abitativa, ovvero fasce di cittadini che non riescono ad accedere all'acquisto di una abitazione oppure che non trovano risposte adeguate negli immobili presenti sul mercato. La grande domanda di affitti, al pari, si traduce in un aumento dei canoni di locazione, i cui rendimenti arrivano ad un 5-7% in Italia».

«Le crisi - la nota di Andrea Basso - sono in realtà cambiamenti che in ogni periodo storico ci troviamo ad affrontare. L'imposizione della riqualificazione energetica da parte dell'Unione europa ha spinto i cittadini ad essere più attenti al tipo di strutture e di immobili; come costruttori abbiamo già iniziato un percorso di avvicinamento ad una sostenibilità ambientale ma anche economica. Ci sarà un cambiamento tecnologico negli edifici: a questo corrisponderà una sempre maggiore attenzione a nuovi aspetti e nuove caratteristiche. Andranno sicuramente riviste le regole relative alle "demo-ricostruzioni": esistono interi stabili o porzioni che sono abbandonati da decenni. La loro riqualificazione porterà benefici all'intero patrimonio immobiliare».

«È un passaggio che andrà fatto anche a livello politico; occorre un cambio di mentalità e di approccio al fenomeno abitativo che parta dalla rigenerazione urbana attraverso una serie di incentivi e meno burocrazia. Non possiamo avere in media 230 giorni per avere un'autorizzazione, a fronte di una legge che parla di 60 giorni».

Gli immobili in classe F e G faticano ad essere venduti con mutuo perché gli stessi istituti di credito non concedono finanziamento: questo è un ostacolo soprattutto per l'acquisto della prima casa e per le fasce più giovani della popolazione.

«Nei prossimi anni - concorda Rigotti - abbiamo bisogno che la politica sostenga questa transizione energetica perché la cifra necessaria per essere in regola con la direttiva green è enorme. La tradizionale predilezione delle famiglie italiane verso l'investimento nel mattone ha sostenuto l'Italia in questi anni: credo che questo sia valido anche per gli anni futuri, perché l'investimento immobiliare è sempre un investimento redditizio. Occorre però che la riqualificazione energetica sia sostenuta dall'ente pubblico. Indubbiamente assisteremo ad una innovazione notevole, anche dal punto di vista della tecnologia costruttiva ma c'è bisogno che il mercato immobiliare torni ad essere accessibile per un numero sempre più ampio di famiglie e cittadini».

(wf)