



IL MERCATO Gli annunci immobiliari sulla vetrina di un'agenzia

Ascom Confcommercio

Dal preliminare alla stipula, tornano gli incontri in presenza per i mediatori

Torna la formazione Fimaa in presenza. Organizzata nella sede di Confcommercio Ascom si è tenuto il primo dei tre incontri programmati "Dalla proposta al preliminare alla stipula: oneri e onori del mediatore" per volontà della presidente Silvia Dell'Uomo e del consiglio di Fimaa, pensati per garantire un continuo aggiornamento in merito alle tematiche riguardanti la categoria di professionisti che si occupano

del segmento immobiliare. Sold out per il primo incontro, che si proponeva di analizzare i vari step della vendita di un immobile, dalla proposta al preliminare alla stipula, grazie all'intervento dell'avvocato Ettore Busi, che ha affrontato il tema del convegno con un taglio molto pratico e con l'esame di casistiche concrete, caratterizzato da una interazione molto attiva dei partecipanti.

L'ESPERTA

PADOVA Le compravendite sono sostanzialmente bloccate, l'immissione sul mercato di case e appartamenti in vendita è scarsa, imbarcarsi nell'impresa dell'acquisto presenta oggi molte incognite, i costi lievitano e il ricambio languisce. E non va meglio sul fronte affitti, che vede Padova attraversare un vero e proprio dramma abitativo. La richiesta è alle stelle, gli immobili in locazione sono diminuiti e la capacità ricettiva è in rosso. A conoscere bene queste dinamiche è Silvia Dell'Uomo, presidente di Fimaa Ascom Padova che rappresenta gli agenti immobiliari e immobiliare lei stessa.

Come è la situazione attuale in città?

«Non buona. Se parliamo di affitti è in atto una gravissima emergenza abitativa che, da fine estate, è andata peggiorando e interessa ogni tipologia sia di immobile che di utente. Non ci sono case in affitto. Se parliamo di compravendite invece attraversiamo una sostanziale immobilità. Attesa, ma non per questo meno grave».

Quali sono le criticità legate agli affitti?

«Riducendo la questione all'osso, c'è più gente che cerca un affitto e meno soluzioni immobiliari disponibili. La causa è una combinazione di fattori cominciata già con la pandemia e che sta continuando ad acuirsi. Innanzitutto c'è maggior richiesta: sono aumentate le persone che cercano case in affitto. In primis gli universitari, aumentati di numero, che hanno cominciato ad affittare anche nelle tipologie di appartamento e nelle zone che erano tradizionalmente più appetibili per famiglie e lavoratori. Non trovano alloggi in città si spingono anche nei quartieri più periferici e nei comuni limitrofi. Il secondo fattore è la riconversione di molti appartamenti in affitti turistici: i proprietari preferiscono affittarli per brevi periodi a prezzi più alti. Terzo fattore è l'alto numero di ristrutturazioni legate ai bonus edili che rendono momentanea-

Boom di richieste e costi in rialzo: «Così il mercato si blocca»

►Gli immobiliari rilevano il dramma degli affitti introvabili e l'immobilismo delle compravendite: «Troppe incertezze»



SILVIA DELL'UOMO Presidente degli agenti immobiliari di Ascom

mente non disponibili diversi immobili».

Fattori che si ripercuotono sui prezzi degli affitti.

«L'aumento è evidente e riguarda anch'esso tutte le tipologie di immobile e, in proporzione, tutte le zone della città nonché, a cascata, i paesi vicini al capoluogo. Il rischio di speculazione è alto. Se guardiamo al centro troviamo costi anche triplicati rispetto a pre-pandemia».

Sul versante compravendite quali sono le criticità?

«C'è un sostanziale immobilismo. Durante la pandemia le vendite hanno avuto un'impennata, tanti hanno investito nella casa cercando soluzioni più grandi e con un giardino o terrazzo. Così le più appetibili sono uscite dal

mercato e ora il ricambio si è fermato».

Perché?

«Innanzitutto perché attraversiamo una fase di enorme incertezza economica per la guerra e la crisi energetica. Chi vuole comprare casa non solo trova poca offerta, deve anche fare i conti con i costi in rialzo, sia per il mantenimento (bollette, spese condomi-

SILVIA DELL'UOMO (FIMAA ASCOM): «PER COMPRARE SI ATTENDONO TEMPI MIGLIORI, VALE PER OGNI TIPO DI CASA»

niali, costi fissi) sia per ristrutturazioni e migliorie. Così si tende a temporeggiare».

Che immobili si trovano oggi sul mercato?

«A Padova abbiamo per lo più abitazioni datate o molto datate, indipendentemente dalla tipologia. Significa che bisogna mettere in conto i costi per sistemarle e anche i tempi per finalizzare gli affari si allungano. Anche il mini, la tipologia più gettonata, incontra questi problemi. Chi può opta per il nuovo, che costa di più ma garantisce tecniche strutturali e materiali che permettono un risparmio nelle manutenzioni e nei consumi. Inoltre i giovani preferiscono soluzioni rispettose dell'ambiente, ma i costi e la poca disponibilità sono un freno».

A beneficiarne potrebbe essere chi vuole vendere.

«Sì, non è un brutto momento proprio perché, essendoci poca scelta sul mercato, è più facile piazzare l'immobile. Resta però il fatto che i compratori devono contrarsi con i costi in rialzo».

Quali sono quindi i principali fattori che frenano chi cerca una casa da comprare?

«L'incertezza economica, i tassi dei mutui in crescita, i costi di mantenimento dopo l'acquisto e, non di meno, le spese condominiali».

In che senso?

«Gli aumenti sono imponenti e sempre più persone faticano a saldarle. Così il costo ricade sui condomini virtuosi. Vi sono aziende di gas e luce che hanno tagliato le forniture a causa degli ammanchi. Se chi compra casa sa di rischiare di dover pagare i buchi di altri, è inevitabilmente frenato».

Serena De Salvador

© RIPRODUZIONE RISERVATA