



**2**  
"I numeri sono in crescita rispetto al 2020, ma anche rispetto al decennio 2008-2018"

di Marianna Malpaga

**I**l mercato immobiliare in Trentino gode di buona salute. È ormai lontano il mese di settembre del 2020, quando i rappresentanti degli studenti di Trento segnalavano alla Provincia e al Comune la necessità di riportare gli universitari in città investendo anche in agevolazioni per gli affitti. Con le lezioni completamente in presenza, gli universitari fuorisede sono tornati a Trento, ma quest'anno la ricerca di una stanza è diventata un tema al lotto, come abbiamo raccontato sul numero della scorsa settimana. Al di là delle locazioni, comunque, si registra una crescita nell'intero comparto immobiliare, che sta tornando ai livelli pre-pandemia.

#### COMPRAVENDITE IN CRESCITA

Il mercato della compravendita immobiliare aveva cominciato a crescere già nel 2019, riprendendosi rispetto alla battuta d'arresto subita nel decennio 2008-2018. "Purtroppo la pandemia ha rallentato tutto", spiega Severino Rigotti, presidente della FIMAA (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari) di Trento, che conta 240 associati che operano nel mercato immobiliare a trentosessanta gradi: dalle compravendite residenziali, commerciali e agricole alle locazioni commerciali e residenziali. "Abbiamo chiuso il

SEVERINO RIGOTTI, PRESIDENTE DI FIMAA TRENTO, PARLA DEL MERCATO IMMOBILIARE

## Studenti in difficoltà? "La richiesta supera l'offerta"



Severino Rigotti è presidente di FIMAA Trento

**"Molti proprietari di immobili hanno convertito i loro appartamenti in B&B. Ecco perché l'offerta di locazione per gli studenti è diminuita"**

2020 con un -7% per quanto riguarda le compravendite. Quest'anno però siamo già sopra del 11% rispetto al 2019".

#### I FATTORI CHE SPINGONO LE COMPRAVENDITE

Sono tre i fattori principali che contribuiscono all'aumento delle compravendite. Il primo sono i tassi di interesse molto bassi applicati alle rate del mutuo. "Capita che si paghi di più per una rata di affitto che per la rata del mutuo", sottolinea Rigotti. "È chiaro quindi che tutti si sono riversati sul mercato per comperare e per investire nell'immobiliare. È una dinamica di mercato importante, che sta offrendo una possibilità di ripresa al comparto". Il secondo è il terzo fattore, invece, sono gli incentivi che hanno aiutato il mercato – come l'ecobonus, il superbonus e il sismabonus, che Rigotti definisce "dei volani eccezionali" – e i risparmi accumulati dai cittadini nel corso del 2020. A questi tre fattori si aggiunge l'inflazione. Gli ultimi dieci anni sono stati segnati da una diminuzione del prezzo degli immobili. "Adesso però, con un'inflazione abbastanza galoppante che ha provocato un 'caro mattone', stanno riprendendo vigore", spiega Rigotti.

#### L'AUMENTO DELLE RICHIESTE DI LOCAZIONE

La ripresa delle lezioni in presenza, unita all'apertura della facoltà di Medicina, ha comportato un boom di richieste di affitto da parte degli studenti a fronte di un'offerta che è diminuita. "Trento ormai è diventata una città turistica", sottolinea Severino Rigotti. "Molti proprietari di immobili hanno quindi deciso di ristrutturare i loro appartamenti e di trasformarli in B&B. Questi sono tutti immobili che sono venuti a mancare sul mercato delle locazioni residenziali. E se scarseggiano gli immobili, difficilmente riusciamo ad accontentare gli studenti, che cercano una stanza anche in questo periodo. Alcuni tra loro hanno fatto il test di ingresso a settembre, hanno ricevuto l'esito quando ormai era tardi per la ricerca di una casa e sono ancora in attesa di trovare una soluzione".

#### IL PREZZO DEGLI AFFITTI

"Dal punto di vista del nostro osservatorio, che monitora il mercato reale, non c'è stato un aumento del prezzo degli affitti residenziali", spiega il presidente di FIMAA. "Molte famiglie, infatti, non sarebbero in grado di pagare un canone più alto. Ci sono state alcune persone che hanno chiesto riduzioni delle locazioni perché

non erano in grado di pagarle". Per quanto riguarda le stanze affittate agli studenti, invece? "Posso immaginare che, a fronte di un aumento della richiesta, ci sia stato qualcuno che ha fatto pagare una cifra più alta rispetto al normale trend", dice Rigotti.

#### LA DECISIONE DI AFFITTARE A FAMIGLIE O A STUDENTI

"Solitamente un proprietario preferisce affittare a uno studente: è più conveniente a livello economico e garantisce un contratto di più lunga durata", spiega Severino Rigotti. "Difficilmente una famiglia riesce a sopportare economicamente il valore degli studenti, e i contratti per i nuclei familiari garantiscono meno elasticità perché sono più lunghi". Chi affitta, poi, generalmente sceglie di non far convivere nello stesso appartamento studenti e lavoratori. "Hanno esigenze totalmente diverse", conclude Severino Rigotti. "Affittiamo o solo a studenti o solo a lavoratori: questi ultimi, però, costituiscono una minima parte della richiesta sul mercato. Non è vero poi che gli studenti cercano le stanze doppie. Secondo la nostra esperienza, spesso vogliono una stanza singola per avere più privacy e indipendenza".

GLI AGENTI IMMOBILIARI ALLE PRESE CON L'AUMENTO DELLA RICHIESTA DI AFFITTI E DELLE COMPRVENDITE

## "Una mediazione difficile"

**P**er le agenzie immobiliari, quello tra il 2020 e il 2021 è stato "un periodo di mediazione difficoltosa". "Abbiamo cercato di trovare un accordo tra gli studenti e i proprietari", spiega Luciana Naso di Immobili3, che si trova in via Dondi, a Trento. "Durante la prima fase della pandemia, qualche proprietario ha proposto di applicare degli sconti per andare incontro alle famiglie, ma in certi casi abbiamo comunque avuto delle disdette da parte degli inquilini". L'anno accademico 2021-2022 sta presentando difficoltà diverse rispetto a quello precedente. "A essere più in crisi, l'anno scorso, erano gli studenti del primo anno, che avevano cominciato le lezioni in presenza per poi tornare in parte all'online", spiega Naso. "Quest'anno, invece, le difficoltà sono iniziate a settembre, quando l'Università ha annunciato che i corsi avrebbero ripreso ad essere in presenza al cento per cento. L'afflusso quindi è aumentato molto. Sono tornati gli studenti che avevano dato la disdetta, ne sono arrivati di nuovi e si sono aggiunte nuove persone per la facoltà di Medicina e con i ripescaggi dei test di ingresso. La richiesta era molto superiore rispetto agli anni precedenti e rispetto all'offerta".

Gli studenti hanno trovato quindi soluzioni abitative anche in zone della città più periferiche, solitamente abitate da famiglie. "Qualcuno sta certan-

**Luciana Naso di Immobili3:**  
**"Qualche studente sta cercando casa ancora adesso, dopo aver trovato soluzioni temporanee nei mesi scorsi"**

do casa ancora adesso - aggiunge Luciana Naso - dopo aver trovato soluzioni temporanee nei mesi scorsi". L'anno scorso, chiaramente, la richiesta di stanze da parte degli studenti era molto limitata - aggiunge Paolo Cestari di Cestari Suardi Snc - quindi tanti appartamenti sono stati affittati alle famiglie". Cestari Suardi Snc si occupa però soprattutto di compravendite immobiliari. "Il mercato dell'abitativo, contrariamente a quello commerciale, sta andando bene già da tre, quattro anni", sottolinea Cestari. "Nonostante il Covid-19, la richiesta è aumentata anche in questo periodo". Quali sono le motivazioni di chi acquista una casa oggi? "Nelle 'zone buone', come la Bolghera, non

venivano più costruiti edifici da alcuni anni", spiega Cestari. "L'offerta di questo periodo - che non è grande, perché stiamo parlando di circa cinque palazzine - ha avuto subito una risposta. Più che i risparmi di uno o due anni, che non credo facciano la differenza per chi compra una casa, penso che ci siano persone che hanno disponibilità economica e che non vogliono tenere il proprio denaro in banca, ma preferiscono bloccarlo acquistando una casa". Con la quarta ondata, invece, sono molte le incognite per il settore degli affitti turistici. Michele Zotta, collaboratore di Host Trentino Srl, un'agenzia immobiliare che ha sede a Trento e ad Arco e che è specializzata in affitti brevi e transitori, spiega che "prima del Covid-19, questa formula godeva di un'ottima salute". "Si tratta di una soluzione flessibile alla quale i proprietari sono molto interessati perché, qualora avessero bisogno dell'appartamento di lì a poco, possono rientrare in possesso", aggiunge. "Oggi come oggi, però, la situazione degli affitti a fini turistici non è ancora ottimale. Il mercato di Trento è molto diverso da quello di Riva del Garda ed Arco, che ha un turismo più stagionale. La ripresa c'è stata nel corso dei mesi estivi, con l'arrivo di tanti italiani ma anche di tedeschi, ma per un ritorno alla normalità probabilmente si dovrà attendere il 2022, se non addirittura il 2023".

M.Ma.

