

Mirra: «La pandemia non frena la “Voglia di Casa”»

di Pina Ferro

“E’ stato un 2020 dinamico per il mercato immobiliare persino sorprendente se pensiamo all’emergenza covid, facendo registrare rispetto all’anno precedente, le compravendite, diminuite su base annua, sono in realtà aumentate su base mensile al netto del bimestre del lockdown”. A sottolinearlo è Corrado Mirra, presidente Provinciale Fiaip Salerno. Mirra nell’effettuare una panoramica della situazione a Salerno e provincia, ha spiegato che: “Sempre più giovani under 30 vogliono acquistare la loro prima casa. Aumentano le richieste in agenzia di immobili ad alta efficienza energetica. Rallentano gli acquisti ai fini locatizi a causa del blocco degli sfratti e delle leggi che disincentivano gli affitti brevi. Nel settore residenziale si registra un lieve arretramento dei valori immobiliari, mentre per il settore commerciale, maggiormente colpito dalla crisi pandemica, si segnala una diminuzione dei prezzi più marcata per i negozi e per gli uffici. Ad alimentare la risalita è la conferma di interesse della domanda per l’investimento del risparmio “diretto”, oltre all’esigenza, accentuata con il lockdown, del cambio della prima casa, spesso ricercata di dimensioni più ampie. Il permanere dei tassi di interesse dei mutui ai minimi storici e i rendimenti ormai inesistenti, hanno spinto gran parte degli acquirenti a preferire il mattone, allettati dal rendimento medio del 2-3% che producono gli immobili compresi in una fascia di prezzo tra i 150 e i 300 mila euro, nonostante la pandemia e l’enorme carico fiscale che grava sull’immobiliare. Al rilancio dell’attività transattiva continua a non aver fatto eco un’inversione di tendenza dei prezzi, che hanno proseguito la loro dinamica recessiva, seppure con un’intensità decisamente decrescente. I valori di

mercato nel 1° semestre 2021, pertanto hanno registrato una lieve flessione rispetto al 2020 ma è giusto segnalare che per alcune tipologie di immobili ovvero le soluzioni indipendenti o semi-indipendenti con ampi spazi interni (cucina abitabile, zona lavanderia, studio per lo smart working ecc..) o esterni (terrazzo abitabile, giardino ecc..) particolarmente ricercati soprattutto nelle prime periferie o nelle primissime campagne, i prezzi sono addirittura aumentati. I tempi di assorbimento degli immobili offerti sul mercato si è ormai attestato nell'ordine dei 6 mesi, mentre lo sconto sui prezzi richiesti, la cosiddetta "forbice", si conferma nell'ordine del 10%. Ormai, già da alcuni anni si assiste ad una riduzione contenuta, ma costante, di tempi e sconti che descrive una migliorata condizione di liquidità degli immobili, che, a sua volta, si traduce in un aumento delle compravendite, che potrebbe essere ancor più marcata e fluida qualora fosse accelerata la digitalizzazione degli enti pubblici, in particolar modo per l'accesso agli atti che, specialmente in questo periodo di smart working, ha raggiunto tempi esasperanti dovuti al letargo della Pubblica Amministrazione. In questo quadro di mercato, la percentuale di compravendite e di locazioni che hanno richiesto i servizi erogati dall'agente immobiliare è salita a circa l'80%, a conferma che la figura professionale dell'agente immobiliare è sempre più centrale e i servizi offerti sono sempre più indispensabili, in special modo nell'attuale contesto di mercato, che ha visto i professionisti del settore, durante la crisi pandemica, anche e soprattutto al servizio di clienti per la gestione delle innumerevoli richieste di rinegoziazione dei canoni di locazione contribuendo a ridurre il rischio di contenzioso giudiziario. Da segnalare, inoltre, come gli effetti della grande diffusione dell'e-commerce e del ricorso allo smart/home working, stiano cambiando la prospettiva di molte lavoratrici e lavoratori unitamente alla valutazione delle aziende di ridurre i costi di locazione dei propri uffici e/o negozi o di considerare concretamente la vendita degli stessi. Come logica conseguenza di quanto esplicitato è probabile

un'ulteriore contrazione dei prezzi, sia per la vendita che per la locazione, di uffici e negozi, con un altrettanto ridimensionamento dei metri quadri richiesti soprattutto in relazione a determinate tipologie di attività come bar e ristoranti, alcuni costretti a non riaprire, mentre per altre attività, come quelle legate alla vendita al dettaglio di generi alimentari, prevediamo investimenti produttivi espansivi. Nell'anno in corso si prevede un aumento delle compravendite con una progressiva stabilizzazione dei prezzi degli immobili. Si prospetta un anno di consolidamento per uno dei motori dell'economia italiana che da una parte beneficerà del graduale ritorno alla normalità grazie alla campagna vaccinale e dall'altra del pieno utilizzo degli interventi che il governo saprà mettere in campo in attuazione e in aggiunta al pacchetto da circa 15 miliardi approvato nel piano nazionale di ripresa e resilienza, si parla ad esempio della garanzia dello Stato attraverso Consap dei mutui prima casa per gli under 35. Tutte misure apprezzate dalla ns Federazione Fiaip (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) che però ha diverse idee su ulteriori e strutturali proposte in tema di transazione ecologica, digitalizzazione e del sempre più necessario riordino della fiscalità. Secondo noi, infatti, nell'ambito della riforma fiscale, il governo non può non includere un riordino e una riduzione della fiscalità attraverso due proposte in ambito residenziale che sono: la deducibilità dell'Imu anche per le persone fisiche per le abitazioni e una tassa unica sulla casa, ovviamente, mantenendo esente l'Imu sulla prima casa. Sull'ambito non residenziale, la nostra proposta invece è l'introduzione della cedolare secca per tutti i contratti di locazione ad uso diverso dall'abitativo quindi il commerciale e rendere strutturale il credito di imposta per le locazioni commerciali per tutto il 2023.