

Ferrara

La lotta al Coronavirus: il 'nodo case'

«Senza studenti crolla il mercato degli affitti»

Così la pandemia ha cambiato il volto del mercato immobiliare. Gli agenti: «In molti hanno venduto per esigenze di liquidità»

di **Federico Di Bisceglie**
FERRARA

La **pandemia** ha profondamente cambiato il mercato immobiliare della nostra città. A risentirne in modo particolarmente evidente è il segmento degli affitti. Tanto più che, tra lezioni a distanza e chiusura delle regioni, è venuta a mancare la componente principale su cui s'incardinava l'intero sistema affittuario: gli studenti universitari. Gli agenti immobiliari, pur ritenendosi sufficientemente soddisfatti sul piano delle vendite, rilevano un altro aspetto non secondario: un drastico calo del prezzo d'acquisto degli immobili. «Il mercato degli affitti - spiega Alberto Cocchi, agente immobiliare - è pressoché azzerato. Quella che una volta per la nostra città era la componente fondamentale adesso è totalmente venuta a mancare».

A causa del Covid «gli unici a cui affittiamo, in questo periodo, sono medici e specializzandi che sono stati recentemente assunti in ospedale». A questo si aggiunge il fatto che i canoni si sono sensibilmente abbassati. «In centro storico - prosegue Cocchi - un monocale si arriva a strappare a un prezzo non superiore ai 300 euro. Per un bilocale ci aggiriamo sui 400 euro». Il fenomeno che però, forse



Gli affitti sono il segmento più colpito dall'emergenza coronavirus

più di tutti è indice del disagio e delle lacerazioni sociali che questa pandemia ha creato è legato alle vendite delle prime case da parte di intere famiglie.

«Nei mesi di pandemia - riprende l'agente - abbiamo assistito a un fenomeno davvero indicativo. Molte famiglie hanno messo in vendita la loro casa per esigenze di liquidità. A quel punto, una volta alienata l'abitazione, si trasferiscono in case affittate a cifre non superiori ai seicento euro». D'altro canto chi ha disponibilità, «piuttosto che tenere i soldi in banca, ha investito sul mattone, con la prospettiva

un domani di affittare l'immobile». La richiesta si concentra comunque su «piccole abitazioni e su case che hanno un terrazzo o uno scoperto». Massimo Vitali, titolare dell'agenzia 'Domus' stima che il valore del 'mattone' a Ferrara scenti una perdita di valore assimilabile al 15%, di media. «Il nostro è un mercato lega-

IL PANORAMA

Il valore del mattone a Ferrara sconta una perdita di valore in media del 15%

LA SCHEDA

In picchiata i canoni degli appartamenti

1 Battuta d'arresto
Il mercato degli affitti è quello che ha maggiormente subito i contraccolpi della pandemia. Secondo gli addetti ai lavori la battuta d'arresto si aggira intorno all'80%

2 I costi
I canoni si sono sensibilmente abbassati. Un monocale in centro storico si ottiene a non più di trecento euro. Per un bilocale si arriva a quattrocento

3 La domanda
Secondo Fimaa Confcommercio, il 60% delle richieste dei clienti è per immobili con giardini, terrazzi e balconi

4 Restauri
Aumenta anche la richiesta di case da restaurare, grazie anche all'Ecobonus che premia gli immobili green dal punto di vista energetico

to a doppio filo con l'andamento generale dell'economia. Diciamo che il mercato degli affitti, che ha registrato una battuta d'arresto dell'80%, ha tolto moltissimo all'indotto ma la mia preoccupazione è più che altro per il 2021». Nel senso che «fino ad oggi - dice ancora Vitali - abbiamo lavorato pressoché esclusivamente con persone con stipendi fissi. Ora, con lo sblocco dei licenziamenti prospettato e le ripercussioni del covid sull'economia, non so come sarà il futuro».

Dal canto suo Roberto Marzola, presidente di Fimaa Confcommercio, conferma il trend di richieste improntato su immobili dotati di giardini, terrazzi e balconi che rappresentano «il 60% della domanda da parte dei clienti». E si sta incrementando anche «la richiesta di case da restaurare: operazioni che si rendono possibili economicamente grazie all'Ecobonus nella speranza che tale meccanismo, che premia gli immobili green dal punto di vista energetico, venga prorogato al 2023. Sul fronte di chi invece è alla ricerca di un appartamento da prendere in affitto - chiude Marzola - abbiamo più domande, circa il 70%, di single o di persone che sono in città per motivi di lavoro che richiedono una posizione più centrale rispetto al 2019».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Lo studentato

Corti di Medoro mezze vuote «Colpa della didattica a distanza»

FERRARA

L'effetto della pandemia ha strascichi pesanti non solo sul mercato immobiliare dei privati, ma anche sulle strutture gestite dall'Acer. Il dato più eclatante riguarda il nuovo complesso residenziale delle 'Corti di Medoro' all'ex Palaspecchi. Per quanto riguarda lo studentato, attualmente sono occupati 68 posti letto sui circa 150 disponibili. Il tasso di occupazione è quindi pari al 45%. Come spiegano da Acer, «il dato di occupazione che non arriva neanche alla metà dei posti letto a disposizione è dovuto fondamentalmente al fatto che l'Università ha deciso di continuare a erogare le lezioni

ni attraverso la didattica a distanza, disincentivando di conseguenza gli studenti ad essere presenti fisicamente in città».

Infatti, il rettore di Unife Giorgio Zauli a più riprese, nonostante da parte della Regione sia arrivato il via libera all'apertura delle attività didattiche per il 50% in presenza, ha comunque deciso di proseguire erogando il servizio a distanza. Salvo gli approfondimenti dedicati alle matricole e le attività laboratoriali di al-

SOCIAL HOUSING

Su 130 alloggi di edilizia residenziale sociale quelli occupati a oggi sono 97

cune facoltà. Comunque, il fatto che l'occupazione registri un tasso così basso a causa della decisione dell'Ateneo «si evince chiaramente dal fatto che, nei due precedenti anni accademici - dicono i vertici di Acer - lo studentato delle Corti di Medoro era rimasto completamente occupato. Anzi si erano dovute rifiutare numerose ulteriori richieste di posti letto». Per quanto riguarda invece la parte di edilizia residenziale sociale (o social housing), attualmente sono occupati ben 97 appartamenti sui 130 previsti in locazione. In questo caso, i numeri vanno un po' meglio, nel senso che il tasso di occupazione è di poco inferiore al 75%. «L'obiettivo dell'azienda - riprendono - era



L'inaugurazione delle Corti di Medoro con il sindaco Alan Fabbri, l'assessore Maggi e i vertici di Acer (foto Businesspress)

quello di riuscire ad assegnare il totale degli appartamenti in un lasso di tempo di due anni. Di certo il tasso di locazione è stato buono, 75% in un anno, ma si deve comunque sottolineare come, anche nel residenziale, la pandemia in corso abbia rallentato il numero di locazioni degli appartamenti». Ad andare meglio invece è la parte commerciale. «Sul fronte

degli affitti dei locali commerciali - chiudono i vertici dell'Azienda casa Emilia - Romagna - nello stesso comparto, questi sono stati tutti locati. Fortunatamente la quasi totalità dei locali commerciali era già stata assegnata prima dell'avvento della pandemia da Covid-19».

f. d. b.

© RIPRODUZIONE RISERVATA