

Presentata la 22esima edizione dell'Osservatorio Immobiliare Fiaip

## LA PANDEMIA FA RISCOPRIRE IL VALORE DELLA CASA

Lieve calo del 2020 rispetto al 2019, ma le agenzie hanno lavorato solo 9 mesi su 12

I primi tre mesi del 2021 segnano un ulteriore +40%

Il FVG fa meglio del dato italiano: Udine traina il mercato con il 40% delle operazioni

**Trieste.** Torna dopo un anno di assenza l'**Osservatorio Immobiliare Fiaip**, strumento unico per analizzare e comprendere tutto ciò che ruota intorno al sistema casa in regione. Dopo l'interruzione dovuta ai mesi di lockdown e al conseguente stop delle agenzie immobiliari la nuova pubblicazione 2021 è stata illustrata oggi a Trieste, al Caffè degli Specchi, alla presenza del governatore **Fedriga**, degli assessori regionali **Riccardi** e **Pizzimenti**, al sindaco di Trieste **Dipiazza**, dal **presidente regionale FIAIP Leonardo Piccoli** e dai **presidenti provinciali** della Federazione.

Il primo dato, inaspettato e sorprendentemente positivo è che se molti settori dell'economia hanno registrato dati disastrosi, pagando un pesante dazio alla pandemia, questo non è successo per il mercato immobiliare. Non solo le vendite sono calate **solo del 5,9% sul 2019** (-7,7% il dato nazionale), con le agenzie chiuse per almeno **tre mesi** durante la primavera, ma i primi tre mesi del **2021 hanno fatto segnare il +40% sul 2020**, ma soprattutto il **+20% sul 2019**. Segno evidente che l'emergenza sanitaria, sociale ed economica ha portato gli acquirenti a valorizzare ulteriormente il luogo in cui si vive e a scegliere in maniera netta l'unico investimento davvero sicuro: il mattone.

Facendo riferimento ai dati delle compravendite, agli atti stipulati e ai mutui concessi la nostra regione è al **primo posto in Italia per atti stipulati ogni 100.000 abitanti**. Ulteriore dimostrazione di come la casa venga percepita come un bene prioritario, sia si tratti di prima abitazione che di investimento. **29.500** le vendite complessive nel 2020 e **11.200** i mutui stipulati.

Delle circa **14.000 compravendite residenziali** del 2020 **circa il 73%** sono relative alla prima casa – ancora troppo bassa la quota degli acquirenti fra i 18 e i 35 anni, solo il 35% - mentre il **27% hanno riguardato le seconde case**. Un dato che è destinato ad aumentare ulteriormente nel 2021, in particolare nelle località turistiche e nelle città a forte interesse da parte degli investitori in questo settore, come Trieste.

**Udine** continua a farla da padrone con oltre il **40% sul totale del giro d'affari regionale**: le operazioni immobiliari in provincia sono state quasi **6.000**, con **1.424** transazioni solamente a Udine città. In particolare a registrare il segno più sono le vendite di appartamenti e immobili di piccole o medie dimensioni, anche qui segno di un investimento sempre più ricercato.

Stabili i prezzi con il nuovo che subisce un modesto aumento condizionato dalle normative sul contenimento energetico e dalla difficoltà di reperire delle materie prime, mentre l'usato registra un impercettibile calo dello **0,3% a Udine** e dello **0,4% in provincia**.

Sempre molto richiesto è il **centro cittadino**, dove i prezzi vanno dai **4.000 euro** a metro quadro del nuovo ai **900 euro** per gli immobili da ristrutturare massicciamente. Nelle zone immediatamente periferiche al centro il nuovo si aggira intorno ai **2.000 euro al metro quadro e ai 400 euro** circa invece per le strutture assai obsolete. Continua il de profundis delle zone stazione, via Cividale e peep, con valori che vanno dai **200 euro** per gli immobili in cattivo stato ai **2.000** per il nuovo di zecca.

Per quel che riguarda il territorio della ormai ex provincia di Udine infine non ci sono novità per la **montagna**: ancora in calo il numero delle compravendite in maniera più sostanziale rispetto al resto della regione e in particolare nelle zone della **Carnia**. **Tarvisiano** e zone limitrofe perdono circa il **13%**, mentre più limitato il calo della **Carnia**, **-8%**, un dato probabilmente mitigato dalla presenza di **Sappada** che limita i danni.

In controtendenza invece il **cividalese** che, a seguito di alcune operazioni particolarmente azzeccate segnala un clamoroso **+19,5%**. In discesa anche le compravendite per Lignano, maggiore centro turistico regionale.