

L'AQUILA E LA CRISI DEL MERCATO IMMOBILIARE "BOLLA DOPO SISMA, OCCHIO AL C.A.S.E."

1 Maggio 2017



L'AQUILA - "Il mercato immobiliare aquilano è una grossa bolla esplosa dopo il terremoto".

Così Michele Armenia, siciliano trapiantato all'Aquila, titolare dell'omonima agenzia immobiliare attiva dal 1995, riassume in poche parole la situazione delle compravendite e degli affitti in città e nel comprensorio.

"Si tratta - spiega - di prezzi al metro quadro crollati anche ad un terzo rispetto alle quotazioni prima del 2009, con un'enorme incognita che potrebbe peggiorare la situazione o essere leva per una ripartenza, a seconda di come sarà gestita: il Progetto C.a.s.e.".

Centinaia di immobili, dunque, immessi sul mercato dalle imprese che operano nella ricostruzione, palazzi abbattuti e ricostruiti per i quali, secondo Armenia, "su dieci appartamenti, in media 5 non tornano ad essere abitati, il che sta a significare che mancano le persone. La stima è di circa 5 mila in meno, parliamo di chi ha deciso di trasferirsi altrove".

Le quotazioni per l'acquisto di case e appartamenti prima del 2009, anno fatidico del terremoto dell'Aquila, costringevano chi volesse investire nel mattone a sborsare cifre tra i 240 mila e i 300 mila euro per pezzature da 100 metri quadrati nei quartieri maggiormente richiesti, come Pettino, nell'immediata periferia, e la Villa Comunale, in centro storico.

"Il sisma ha invece coinciso con una crisi generalizzata del settore edilizia - continua Armenia - che all'Aquila si è avvertita in modo maggiore. Vuoi per la lentezza delle ristrutturazioni, in un contesto che presentava danni molto estesi alle abitazioni, vuoi per la paura del terremoto che ha spinto tanta gente ad andare via o a cercare case più sicure, a loro parere, di quelle riparate. Vuoi, infine, per l'incertezza dello scenario economico e delle prospettive future della zona, a livello occupazionale".

E sono pure cambiate le richieste dei possibili acquirenti: scende, infatti, la domanda di abitazioni in condominio o case già pronte a favore della domanda di appezzamenti di terreno edificabili su cui costruire una casa "antisismica".

"Dopo le scosse di agosto e ottobre 2016 e dello scorso gennaio, le cose se possibile sono peggiorate, la gente ha paura anche se vive in case ristrutturate - spiega ancora l'immobiliarista - Ma in assenza ancora di uno strumento urbanistico efficace, i terreni edificabili sono pochi e quei pochi in vendita hanno costi che vanno dai 150 ai 200 euro al metro quadro. Bisogna tenere conto dei regolamenti edilizi che prevedono comunque l'acquisto di un lotto minimo di terreno per poter costruire secondo gli indici di edificabilità stabiliti dal Comune".

Per fare un esempio pratico, per un appezzamento di terreno da 500 metri quadri con un indice di edificabilità pari a 0,30, si potrebbero ottenere 30 metri quadrati di superficie utile ogni 100 metri quadrati di terreno, sempre basandosi sulle indicazioni dettate dai regolamenti edilizi comunali in merito alla tipologia e alle modalità di costruzione.

Ma per un pezzo di terra da 500 metri quadri, sarebbe necessario, ad oggi, secondo queste stime, un esborso iniziale di circa 75 mila euro più i costi di realizzazione della casa e di allaccio delle utenze.

Poi c'è il discorso di locazioni, affitti universitari e residenziali, mercato fiorente nel pre-sisma e importante fonte di reddito per i proprietari di immobili.

Prima del 2009, la richiesta di alloggi da parte di studenti fuori sede era elevatissima "e anche lì potevamo parlare di una sopravvalutazione degli immobili, soprattutto in centro. I prezzi erano alti, spesso anche per case non nuovissime – sottolinea Armenia, che in quel periodo con la sua agenzia era proprio situato in centro storico, con un punto di osservazione privilegiato sul mercato della zona – e purtroppo oltre la casa dello studente, non c'erano alternative".

E oggi, il mercato degli affitti ha subito una contrazione, anche se minore rispetto alle compravendite.

"I canoni di locazione sono scesi ma non di molto, per gli affitti universitari. Un po' di più per i residenziali, nel qual caso oggi si riesce ad affittare un trilocale da 100 metri quadri anche intorno ai 600 euro. Prima del terremoto, a seconda delle zone, potevano servire anche mille euro al mese".

A diminuire, invece, è stata la durata media dei contratti di locazione: "canonici 11 mesi per gli studenti, ma affitti con rinnovo annuale per i residenziali, mentre rari i contratti da 4 anni o più. Le persone valutano anno per anno se restare o meno. Non solo nella casa, ma nella città stessa".

Ma la grossa incognita che potrebbe rivelarsi un'arma a doppio taglio per il mercato immobiliare aquilano riguarda le cosiddette new town: 4.500 alloggi, distribuiti in 19 siti costruiti nell'immediato post terremoto del 2009, destinati ai nuclei familiari in attesa di vedere riparate le loro case.

Abitazioni prefabbricate, costate circa 800 milioni di euro, su isolatori sismici, alcune delle quali al centro di inchieste su presunti errori e difetti di costruzioni, e per le quali non si conosce ancora la destinazione d'uso una volta che tutte le famiglie saranno rientrate nelle proprie case.

"Bisogna decidere cosa fare di queste new town, se destinarle agli studenti con affitti super calmierati, oppure all'edilizia popolare. Potrebbero rivelarsi una risorsa ma anche contribuire a fare crollare ancora di più il mercato immobiliare – il commento di Michele Armenia -. Intanto, quel che è certo che a fare le spese di questa situazione sono tutti quegli anziani che hanno perso i loro punti di riferimento cittadini e si trovano a vivere lontano dai luoghi dove hanno trascorso gran parte della loro vita".

Il tutto mentre il centro storico è territorio di operai, tecnici di cantiere, imprese, con pochi coraggiosi che hanno deciso di tornare a lavorarci con le loro attività commerciali, ma sono ancora meno i residenti che sono rientrati.

"A mio parere – dice l'esperto a tal proposito – se si vuole ripopolare il centro dell'Aquila bisogna abbassare i prezzi. Parliamo anche di locali commerciali che viaggiano ancora dai 35 euro al metro quadrato in su, per un locale in centro storico. Mentre dovrebbe intervenire il Comune con un prezzario calmierato. Così, i prezzi spaventano. E per quello che posso osservare, le abitazioni del centro storico non sono nemmeno sul mercato, c'è pochissima richiesta".