

STRANIERI E ROMANI COMPRANO CASA A L'AQUILA, CRESCONO INVESTIMENTI IN CENTRO STORICO

7 Luglio 2021



L'AQUILA – Il centro storico dell'Aquila, in buona parte ricostruito nel post-sisma 2009, diventa sempre più appetibile per chi intende investire sul mattone, con un crescente numero di acquirenti da fuori regione e anche internazionali. A comprare romani intenzionati a trasferirsi in Abruzzo e lavorare come pendolari nella capitale, ma anche potenziali acquirenti svizzeri, tedeschi, belgi, di altri paesi del Nord Europa, sempre più interessati ad un patrimonio edilizio di qualità che costa in media, nel centro storico, 2mila euro a metro quadro, molto meno di altre città paragonabili a L'Aquila, e che potrebbe negli anni tornare ai livelli pre-sisma, di circa 5mila euro a metro quadro.

Un fenomeno che è attestato dai dati più aggiornati dell'ufficio studi del gruppo Tecnocasa, che ha analizzato le compravendite realizzate in Abruzzo attraverso le agenzie attive in regione nel 2020.

Ma anche dalla testimonianza di addetti ai lavori, contattati da *Abruzzoweb*, come ad esempio Andrea Properzi, della Immobiliare 4 cantoni e Finalba Guerrieri, della 591 immobiliare che concordano nel confermare una situazione "vivace", e "segnali incoraggianti". Ammonendo anche che chi investe si attende anche un progetto concreto e vincente per rendere la città vivibile e appetibile, con adeguati servizi, e dunque la movida selvaggia e la mancanza di parcheggi, temi che animano il dibattito cittadino di queste settimane, vanno esattamente nella direzione opposta.

Obiettivo della ricerca di Tecnocasa è stato quello di evidenziare il motivo dell'acquisto delle abitazioni ed analizzare caratteristiche e scelte di chi compra per investimento. Ebbene, l'analisi dei capoluoghi abruzzesi evidenzia come è proprio L'Aquila la città con il più alto tasso di acquisti per investimento (37,1%), seguita da Pescara (33,3%) e da Chieti (28,0%). In tutti i capoluoghi considerati la percentuale di acquisti per investimento è in contrazione rispetto al 2019, eccezion fatta per L'Aquila dove si registra un aumento, si passa infatti dal 23,9% all'attuale 37,1%.

Scenario confermato da Finalba Guerrieri: "Partiamo dalla premessa che in questo anno e mezzo di pandemia e incertezze, anche il mercato immobiliare si è fermato – spiega l'immobiliarista –. Ma ora che si è rimesso in moto c'è un bel movimento, anche all'estero. Ho avuto molti contatti da Monaco, in Germania, dalla Svizzera, dal Belgio, e da altri paesi del Nord Europa, molti con radici abruzzesi, figli e nipoti di emigrati. Per ora siamo nella fase di richiesta di informazioni, ma il segnale è chiaro".

Aggiunge Guerrieri: "di recente abbiamo venduto abitazioni del centro storico a famiglie e professionisti di Roma, che sono venuti a vivere qui a L'Aquila, continuando a lavorare nella capitale. Hanno spiegato che un'ora circa di autobus o

automobile lungo l'autostrada non è uno spostamento tanto più impegnativo rispetto al raggiungere il centro di Roma dalla periferia e dall'hinterland, in strade spesso ingolfate dal traffico. Con il vantaggio di poter vivere in una bella casa, in una città tranquilla, con l'aria pulita, a misura d'uomo".

Conclude Guerrieri: "la valutazione che viene fatta da parte di chi si avvicina al mercato immobiliare con finalità di investimento, è che il costo al metro quadro di una abitazione in centro storico è ora di 2mila euro, molto meno di del costo in altre città paragonabili a L'Aquila, e potrebbe ben presto tornare a crescere tra qualche anno, ai 5mila di prima del pre-sisma- conclude Guerrieri -. Per abitazioni ben ricostruite, sicure sismicamente, aspetto che viene dagli acquirenti tenuto in grande considerazione. In una città che non ho dubbi sarà bellissima, e dal futuro assicurato".

Sulla stessa linea Andrea Properzi, "l'interesse sta crescendo, in particolare per il centro storico, che non ho dubbi nei prossimi anni sarà il vero se non l'unico mercato immobiliare del capoluogo. A giocare a favore, in questa fase, è che con l'avanzare della ricostruzione, è aumentata la disponibilità di abitazioni, livellando i prezzi e dunque cresce la consapevolezza che è questo il momento per fare un buon investimento".

Ammonisce però Properzi, "fondamentale è che ci sia e che venga portata avanti concretamente una strategia di città, un'idea vincente di quello che sarà L'Aquila nei prossimi decenni. Un aspetto determinante anche per chi investe nel settore immobiliare".

L'attualità del dibattito politico offre esempi concreti: "il centro storico ha bisogno urgente di un sistema di parcheggi di prossimità, a servizio dei residenti e delle attività commerciali. Altrimenti è inevitabile che l'isola pedonale e lo ztl crei malcontenti, tra le categorie di che si sentono penalizzate".

E ancora, "ben venga la movida, l'offerta di divertimento e svago nel centro storico, ma anche qui vanno messe delle regole, il chiasso notturno rappresenta un fortissimo disincentivo per chi intende comprare casa, abbassa notevolmente la qualità della vita, e frena il ritorno degli abitanti nel centro storico, che rappresenta la vera grande sfida del post terremoto, e del processo di ricostruzione".

Tornando alla ricerca di Tecnocasa e allargando lo sguardo, altro dato significativo è che nel 2020 in Abruzzo il 14,5% delle compravendite è stato concluso da investitori, mentre abitazione principale e case vacanza compongono rispettivamente il 52,5% ed il 32,9% sul totale delle transazioni. Rispetto ad un anno fa il tasso di acquisti per investimento in regione è rimasto sostanzialmente invariato, si passa infatti dal 14,3% del 2019 all'attuale 14,5%.

Analizzando le caratteristiche e le scelte di chi ha investito in Abruzzo si registra che la fascia di età più attiva su questo segmento di mercato è quella compresa tra 45 e 54 anni (32,4%) e nel 78,1% dei casi si tratta di coppie e famiglie.

La tipologia più acquistata per investimento è il trilocale con il 37,0% delle scelte, seguito dai bilocali con il 22,6% delle preferenze.

In Abruzzo, infine, il 77,4% di chi acquista per investimento lo fa in contanti, mentre solo il 22,6% delle compravendite avviene grazie all'ausilio di un mutuo bancario. *Filippo Tronca*