

Affitti, calano i prezzi e l'offerta va alle stelle

►L'effetto virus sul mercato: non ci sono più turisti e così le case vengono date in locazione ►In base allo studio di Immobiliare.it la disponibilità è aumentata del 216 per cento: Giudecca la preferita

«TRA LA CITTÀ D'ARTE IL CAPOLUOGO LAGUNARE È QUELLO CHE HA FATTO REGISTRARE LA MAGGIOR SOFFERENZA: COSTI DIMINUITI DEL 5%»

VIVERE A VENEZIA

Dopo l'acqua "granda" che ha inondato Venezia, l'economia locale, drogata dal turismo, ha schiacciato il tasto reset. E così la città si è trovata inondata anche da offerte di abitazioni disponibili all'affitto a cifre diverse da quelle del settore turistico. A sorpresa, il luogo dove costa di più abitare è la Giudecca, zona più apprezzata di tutto il territorio comunale, anche più di San Marco o Rialto, mentre quella più economica è l'area che va da Carpenedo-Bissuola a Ca'Noghera. Secondo una ricerca effettuata da immobiliare.it nell'ultimo anno a Venezia, prima città in Italia, è quindi scoppiata l'offerta di case in affitto. «Quello che osserviamo sul fronte dei prezzi è l'arresto della serie di rincari che durava ormai da diversi anni: i canoni medi richiesti risultano in lieve calo», ha affermato Carlo Giordano, amministratore delegato del sito. Proprio sul fronte prezzi la ricerca si sofferma fornendo un dato aggregato del Comune: «Tra le sei principali città d'arte italiane, Venezia è quella in cui gli indicatori di mercato segnano la maggiore sofferenza del comparto delle locazioni. Rispetto a febbraio 2020 l'offerta di appartamenti in affitto è aumentata del 216% a cui è corrisposto un crollo del 50% della domanda e del 5% dei prezzi. Oggi un bilocale in affitto in città ha un canone mensile medio pari a 721 euro», spiegano dal sito. Dividendo il territorio in zone, quella in cui l'offerta è aumentata di più è Mestre.

LE ZONE

In termini assoluti, l'area più apprezzata del Comune, dove costa di più abitare, è l'isola della Giudecca, con 914 euro al mese. Per contro, quella più economica è Carpenedo-Bissuola-Favaro-Campalto-Ca' Noghera dove "bastano" 596 euro al mese. Per quel che riguarda il Comune intero, il calo in termini di costo di un bilocale al mese è stato più elevato nelle aree di Accademia, Salute, Dorsoduro, San Barnaba e Santa Marta (907 euro al mese per un bilocale, calo del 14%), San Polo e Santa Croce (817 euro al mese, calo del 14%). Mentre la zona che invece si è apprezzata è stata quella della Cipressina-Zelarino-Assegiano (608 euro al mese, +9%). Le altre fasce si insediano in una forbice che va tra -1% (Arsenale, Giardini, Sant'Elena) e il -13% (Guglie, San Leonardo, Santi Apostoli, San Canciano).

Alessandro Simonetto, presidente di Fimaa (Federazione italiana mediatori agenti d'affari) Venezia e vicepresidente nazionale, commenta i valori: «Sono frut-

to della "tempesta perfetta" che ha colpito il territorio, prima con l'Aqua grande e poi con il covid. Il trend era ai massimi regimi sia in laguna che in terraferma, poi la città ha perso il 95% del mercato turistico». Il settore turismo è quindi scomparso, un fattore che incide sui prezzi. Infatti, se prima chi affittava con questo sistema poteva guadagnare qualche migliaia di euro al mese, ora si deve "accontentare" di cifre molto minori.

CAMBIO DI TARGET

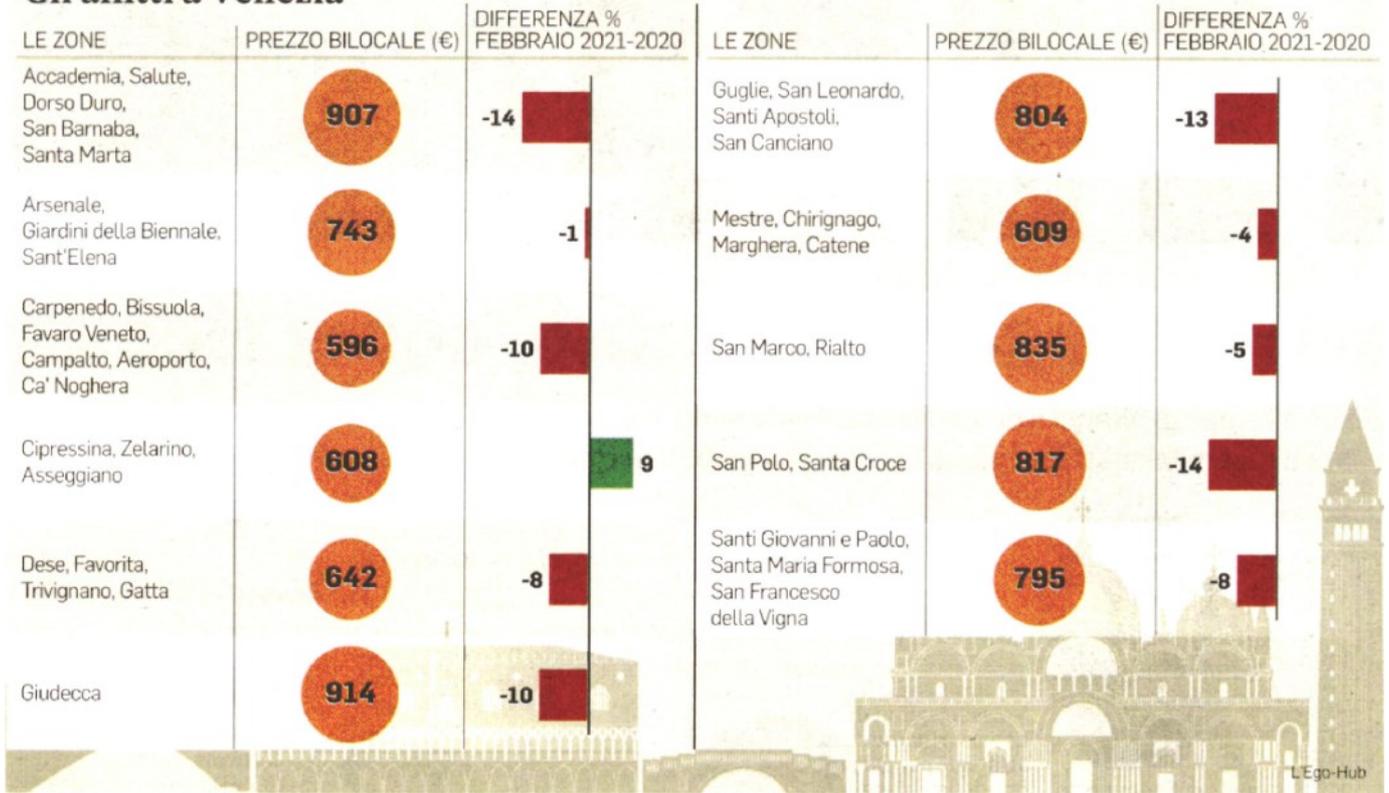
Di fatto, perciò il calo dei prezzi è da ritenersi "drogato" da un settore sparito: «Con l'assenza del turismo si è passati ai canoni di locazione con contratti 4+4, 3+2 o 18 mesi per i transitori». Recuperare però non è impossibile, Simonetto infonde fiducia: «Bisogna resistere a tutti i costi, i prezzi anche nella vendita si sono leggermente abbassati, ma chi ha un immobile oggi deve tenere duro. Sette o ottocento euro sono la normalità, i paragoni con il passato non si devono più fare, il mercato sicuramente ripartirà, si stima dal 2022». Il rischio, anche in questo settore, è di finire nelle mani di capitali "strani", come annunciato più volte dalle associazioni di categoria. Come per hotel e bar o ristoranti, è oggi più che mai importante tenere duro per non rischiare di cadere nelle mani degli avvoltoi che non aspettano altro che acquistare a basso prezzo per speculare una volta rialzata la china.

Tomaso Borzomi

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Gli affitti a Venezia



L'Ego-Hub