

Numeri e Mercati

## Aspesi: a Trieste case meno accessibili, il nuovo traina i valori

Di: Redazione 5 Dicembre 2023



Anche **Trieste** sta diventando una città sempre meno accessibile per chi è alla ricerca di una casa da comperare per conto proprio. Infatti, rispetto allo scorso anno l'**affordability** – intesa come la parte di mercato immobiliare che risulta accessibile dato il reddito medio comunale percepito – **si è quasi dimezzata per il single**, passando dal 32,6% al 17,4%. Va meglio per la coppia che ha ancora accesso a oltre il 56% del mercato immobiliare della città.

Questo uno dei temi rapportati da **Aspesi Triveneto** e discussi nel corso del **seminario** organizzato in **collaborazione con il gruppo Intesa Sanpaolo e Immobiliare.it**.

Anche il capoluogo del Friuli-Venezia Giulia sta sperimentando la tensione che subisce in questo momento il mercato immobiliare, spinto su due assi differenti, uno più lento e uno più veloce. Il più lento afferisce alla **trasformazione del concetto di famiglia**, un processo iniziato negli anni '60: al nucleo familiare giovane, con più figli, che comperava casa prima dei 30 anni, si è infatti sostituito un nucleo monofamiliare che a 35 anni, all'acquisto dell'abitazione, spesso preferisce ancora l'affitto, che meglio risponde alle necessità legate quel particolare momento della sua vita. Allo stesso tempo però negli ultimi anni il mercato si è mosso velocemente, basti pensare che rispetto a 5 anni fa **i prezzi di vendita nel capoluogo sono aumentati di ben il 40%**.

### Importanti differenze di valore tra classi energetiche

In particolare, è **il nuovo a trainare la crescita**: in una città in cui le temperature sono spesso rigide l'attenzione verso il risparmio energetico, garantito da un'abitazione a elevata efficienza, è sicuramente elevata. Non a



caso, **Immobiliare.it Insights**, la proptech company del gruppo di Immobiliare.it specializzata in analisi di mercato e data intelligence, ha evidenziato come la differenza tra il prezzo medio di una casa in classe A o B e una in classe F o inferiore sia decisamente rilevante: si parla di oltre **3.200 euro/mq** contro poco più di **1.800 euro/mq**.

Se si guarda alla mappa, le zone più periferiche del comune, come **Opicina** o la zona di **Roiano**, presentano percentuali importanti – comunque **superiori al 15%** – di presenza case “green” (in classe A o B) sul totale attualmente in offerta. E proprio nel quartiere di Opicina il nuovo costa oltre il doppio (+109%) rispetto alle soluzioni considerate “da riqualificare”.

Secondo l’analisi, è chiaro quindi come ci sia una chiara tendenza a sfruttare le zone meno densamente edificate per andare a costituire un’offerta di nuovo attrattiva per i potenziali acquirenti attenti ai temi delle sostenibilità ambientale come a quelli di portafoglio.

*“In questa fase il mercato immobiliare si sta mostrando ancora poco lungimirante – afferma **Carlo Giordano, board member di Immobiliare.it** – Il giovane lavoratore che, sia per la precarietà economica sia per l’estrema dinamicità del mercato del lavoro, sceglie la locazione, si trova oggi costretto a spendere più per l’affitto che per l’eventuale mutuo. Manca un’adeguata offerta di locazione istituzionale, un progetto di built-to-rent, che aiuti a calmierare il mercato, rendendo così la città sempre più attrattiva per le nuove generazioni”.*

“La forte crescita dei prezzi delle abitazioni a Trieste, il 40% nello scorso quinquennio, che emerge dai dati di Immobiliare.it” ha commentato **Gualtiero Tamburini** che nell’occasione ha presentato un report sullo scenario macroeconomico e territoriale del Friuli-Venezia Giulia “ e’ in controtendenza rispetto a quelli della maggior parte delle città italiane e rappresenta un ulteriore indicatore della straordinaria vitalità dell’economia del Triveneto – che poggia sulle solide basi di un complesso industriale a forte intensità di esportazioni, oltre che sulla forza della sua industria turistica – come confermato anche dai recentissimi dati pubblicati dal Sole24 sulla qualità della vita che vedono tutte le città del Triveneto nelle zone alte della classifica”

“Anche il report su Trieste del centro studi di Immobiliare.it conferma due fattori essenziali e tra loro convergenti che caratterizzano l’intero mercato immobiliare italiano -ha commentato **Federico Filippo Oriana**, presidente di **Aspesi unione immobiliare**:- la forte richiesta di appartamenti nuovi e la esigenza crescente di alloggi green ed energeticamente performanti”. “Ancora più impellente diventa quindi – ha concluso Oriana– la nostra richiesta alla politica e alle Istituzioni nazionali e locali di creare le condizioni perché noi sviluppatori si possa immettere molte più case nuove sul mercato residenziale”.

