

MERCATO IMMOBILIARE

«Tra Piacenza e provincia 5mila case in vendita, dal lockdown si cercano più terrazze e giardini»

Tra le 1.500 e le 1.600 compravendite annuali nel solo capoluogo secondo le stime illustrate da Massimiliano Rossi, socio con Ilaria Rossetti e Alin Sfirski del nuovo progetto Eticasa



Circa **5mila case in vendita nel Piacentino**, di cui 2mila concentrate nel capoluogo, in cui annualmente si stimano tra le **1.500 e le 1.600 operazioni di compravendita**. Questa la fotografia del **mercato immobiliare locale** secondo Massimiliano Rossi, socio con Ilaria Rossetti e Alin Sfirski (*nella foto sotto*) di **"eticasa"**, progetto made in Piacenza presentato a Laboratorio Aperto nel pomeriggio di mercoledì 28 settembre. Un'agenzia immobiliare – sede fisica in via Emilia Pavese - «costruita come start up innovativa e società Benefit - chiarisce Rossetti – con un concetto che ruota attorno a **tecnologia e multimedialità** e si rivolge a chi ha bisogno di **vendere e acquistare casa**; noi permettiamo che questa operazione sia più semplice».

Punto di partenza l'analisi della "frustrazione" - tramite interviste - di chi si affaccia al settore: «Le difficoltà maggiori sono quelle di non essere ascoltati e di vedere immobili che non si presentano bene, con materiale fotografico e multimediale scadente che non dà loro valore, costringendoli ad andare a vedere» sottolinea Rossi. «Produrre materiali per fare in modo che le persone possano vedere gli immobili da casa è quello che noi facciamo e dà una scrematura grossa al continuar a far girare le persone per delle visite. Vogliamo fare molto lavoro in sede, l'abbiamo attrezzata con visori, grandi maxi schermo e impianti audio, per far vivere l'esperienza della casa con un'immersione totale, direttamente in agenzia».



L'osservazione si è estesa anche alle **tendenze** - «Piacenza è in una fase di alto, fino a prima dell'estate positiva, le compravendite ovviamente sono aumentate rispetto al 2020 e al 2021» - e ai "volumi" del mercato locale: «Tra città e provincia ci sono circa 7mila annunci, ma nei vari portali si moltiplicano - aggiunge Rossi - diciamo che ipotizziamo in tutto 5mila case in vendita, di cui **2mila in città**, una parte preponderante. In provincia ci sono molti rustici, che diventano difficilmente vendibili, la città è più fluida».

La pandemia ha influito anche in questo settore - «dopo il **lockdown** le persone cercano di più **il balcone, il terrazzo, la veranda, il giardino**, l'attenzione si è spostata un po' di più sulla zona periferica» - mentre in termini di valore «a Piacenza, per le abitazioni civili, siamo mediamente sui **1.500 euro al metro quadro**» «La fascia più ricercata - spiega Rossi - è quella dei 70-90 metri quadri e dei 90-110 metri quadri, quindi i **trilocali**, una dimensione da due genitori e un figlio. Però c'è anche la **fascia 110-140 metri quadri** che ha del movimento, mentre di monocali, ad esempio, ce ne sono pochissimi e il bilocale piccolo non è gradito, non essendoci una grande affluenza di universitari».

«**La carenza di affitti c'è** - conferma Rossi - perché chi compra casa la compra per abitarci e ci sono pochi imprenditori che fanno l'operazione di flipping, ovvero compro-ristruttura-vendo o compro-ristruttura-affitto, perché c'è un po' questo "schiacciamento". «**Si fa fatica a trovare immobili a sconto** - aggiunge - e quindi il calcolo della rendita non è così eccellente come in città più universitarie, come Milano; per averla bisogna trovare gli immobili corretti, infatti noi abbiamo messo a punto degli algoritmi anche per aiutare gli investitori a trovare degli immobili che hanno una valutazione corretta».