

Di fronte a un residenziale poco brillante, è la logistica che movimentata l'immobiliare regionale

A TRIESTE SCOMMESSA SUL PORTO

A Udine il canone di locazione massimo per il nuovo segna un +8,3% rispetto al 2014

DI ROBERTO CARCANO

La Regione Friuli-Venezia Giulia sta investendo in maniera significativa sul sistema intermodale e logistico del territorio, con l'obiettivo del suo sviluppo economico e occupazionale. Un'occasione da non perdere, per gli operatori del settore. «L'introduzione di nuovi sistemi di trasporto consentirebbe di alleggerire il traffico sulle autostrade e la possibilità di migliorare la qualità della vita e dell'ambiente con una produzione minore di CO₂», spiega a MF **Andrea Faini**, ceo di World Capital, sottolineando che negli ultimi anni l'istituzione regionale ha sostenuto la realizzazione di servizi di trasporto marittimo e ferroviario. «Oggi un tema centrale è lo sviluppo del Porto di Trieste, finanziato dall'Unione Europea con circa 45 milioni di euro di nuove risorse, per un progetto basato su due manovre, entrambe legate all'incremento

to di capacità e di efficienza delle operazioni ferroviarie nell'aria portuale», continua Faini: «una ridefinizione del layout ferroviario del porto per consentire l'operatività degli ingressi contemporanei a più treni di lunghezza fino a 750 metri e il ripristino dei raccordi ferroviari industriali per le aree Wartsila ed ex Aquila».

Questa iniziativa, secondo il manager di World Capital, porterebbe a un potenziamento del trasporto intermodale e genererebbe anche indotti importanti, a partire da un forte incremento dell'occupazione per la realizzazione dei lavori di miglioria. «In sostanza», chiosa il ceo di World Capital, «si tratta di un progetto importante in grado di valorizzare ancora di più il Porto di Trieste, che con 62 milioni di tonnellate movimentate si conferma per altro il primo porto italiano per tonnellaggio totale».

Per quanto riguarda i valori



Andrea Faini, ceo di World Capital



immobiliari nella Regione, si segnala l'incremento del trend della locazione sia per il nuovo che per l'usato soprattutto a Udine. Dove dal 2014 il canone di locazione massimo per il nuovo è cresciuto dell'8,3%, raggiungendo i 44 €/mq/anno. Per l'usato, invece, negli ultimi cinque anni il canone massimo è cresciuto dell'1,8%,

attestandosi a 37 €/mq/anno. In questo caso, segnala sempre World Capital, l'indice Italy2Invest di Nomisma attribuisce un punteggio di 58,2 a Udine, evidenziando che il suo punto di forza riguarda le condizioni socio-economiche (65,7). Ma anche le infrastrutture presentano un punteggio interessante (62,2), mentre è

meno performante (49,8) la pubblica amministrazione.

Per quanto riguarda il comparto residenziale, nel secondo semestre 2019 il mercato ha fatto registrare una crescita dei valori delle compravendite e una sostanziale stabilità nell'ambito degli affitti. Secondo dati dell'Osservatorio di Immobiliare.it i prezzi richiesti da chi vende sono aumentati del 3,1%, a fronte della stagnazione, -0,1%, dei canoni di locazione. Chi vuole acquistare un immobile residenziale, secondo la rilevazione relativa allo scorso dicembre, affronta una spesa di 1.512 euro/mq, mentre il prezzo medio dell'affitto è di 7,67 euro/mq.

Il comparto delle compravendite appare complessivamente in salute a livello regionale, con la sola eccezione di Pordenone dove i prezzi sono calati del 3,1%. Positiva, al contrario, la performance di Trieste, dove i valori sono cresciuti del 3,9%, mentre Udine si ferma al +0,9%.