

MalpensaNews

In viale Belforte immobili a 500 euro il metro quadro. I prezzi stracciati non frenano la picchiata dell'immobiliare: -22%

Michele Mancino · Tuesday, December 1st, 2020

Il Covid ha certamente aggravato le condizioni del mercato immobiliare della provincia di Varese, che a partire dal 2015 aveva iniziato una lenta e costante ripresa. I grafici mostrati da **Giacomo Mazzarino**, dirigente della Camera di Commercio, durante la presentazione del nuovo Listino prezzi immobiliari, lasciano pochi dubbi su un trend che a fine d'anno, a men di miracoli natalizi, è destinato ad avere il segno meno a due cifre. **(nella foto l'ex area Aermacchi di varese)**

Quel – 22%, pronunciato da Mazzarino davanti al grafico dell'ultimo decennio, è come risvegliarsi nel bel mezzo della crisi generata dai mutui subprime. A fine 2020, si ritornerà infatti ai livelli del **2009**, quando la picchiata del mercato immobiliare sembrava inarrestabile.

Dopo il **minimo storico toccato nel 2011 con 6.875 transazioni** e il **rimbalzo** del 2014 che riportò ad una quota accettabile le compravendite (9.201), si registrò l'ultimo grande tonfo nel 2015 (7.527). Da lì in poi i numeri cominciarono a crescere con continuità, di pari passo con la **fiducia** del sistema e lo sblocco del circuito creditizio. Alla fine del 2019 la risalita si assestò a quota **10.441 compravendite**. Puro ossigeno per gli agenti immobiliari che iniziarono a respirare di nuovo un clima di crescita.

La **Camera di Commercio** per voce del suo presidente, **Fabio Lunghi**, sarà al fianco degli operatori. Sia il numero uno dell'ente camerale che lo stesso Mazzarino hanno ribadito più volte che «occorre sostenere il mercato del settore immobiliare in questa fase contingente perché genera un indotto enorme» e al tempo stesso «andare a ragionare su un nuovo equilibrio del mercato immobiliare», intenti perseguiti dall'ente camerale **con il progetto “Invest in Varese”**.

Riflessioni che, tradotte in operatività, introducono nell'analisi futura del mercato immobiliare un tema fino a ieri ignorato: lo **smartworking**, che si va ad aggiungere a quello del **frontalierato** e più in generale all'**attrattività** di un territorio che risente moltissimo della vicinanza dell'area metropolitana milanese a sud e del confine svizzero a nord.

PREZZI STRACCIATI RISPETTO A MILANO E COMO

Dino Vanetti, agente immobiliare e vicepresidente della **Fimaa**, ormai da tempo sostiene che la rivalutazione del valore degli immobili in provincia si avrà nel momento in cui si ricomincerà a costruire di nuovo. «In viale Belforte e in viale Valganna – spiega Vanetti – si vendono immobili a **500 euro al metro quadro**, contro i **tremila euro di media di Milano e i mille euro di Como**.

Inoltre, gli immobili sono vecchi e risalgono agli anni sessanta. L'ultima casa nuova che ho venduto risale ormai a quattro anni fa». La rigenerazione dell'area **Aermacchi**, secondo **Vanetti**, è una grande opportunità perché il nuovo trascina al rialzo i prezzi anche del vecchio patrimonio immobiliare.

Il sentiment degli agenti immobiliari non è così negativo, come ci si aspetterebbe. Dopo tanti anni di fatica a lottare con la crisi del settore, sembrano più resilienti e si aspettano una grande ripresa una volta passata la pandemia. **Luca Simioni**, presidente **Fiaip Varese**, parla di «sfida digitale a cui sono chiamati tutti gli operatori del settore». In realtà il salto dell'immobiliare nel digitale è già avvenuto e forse è anche per questo motivo che Simioni si aspetta «**una splendida ripartenza**». In fondo il calo del 20 per cento, è da considerare fisiologico ed equivale a due mesi pieni persi, cioè quelli del lockdown.

L'effetto **smartworking** si è fatto sentire soprattutto sulle compravendite di uffici e negozi commerciali. «In questa fase sono i meno richiesti – ha spiegato **Sergio Salerno** presidente provinciale di **Anama** – insieme agli **edifici da ristrutturare**. Se i comuni non semplificano le procedure burocratiche e non incentivano le ristrutturazioni, difficilmente il mercato si riprenderà. Ci aspettiamo inoltre una contrazione dei mutui quando terminerà la cassa integrazione Covid». È calata la richiesta di immobili di piccolo taglio, come monocali, bilocali e trilocali, mentre **aumentano le richieste di villette con giardino**.

Gli operatori sono tutti d'accordo sul fatto che l'intervento del decisore pubblico è fondamentale in questa fase. Giudizio unanime e positivo **sull'ecobonus del 110 per cento**, purché diventi strutturale per i prossimi quattro anni e venga sgravato dai troppi adempimenti burocratici che per il settore sono una vera spina nel fianco.

Il listino prezzi degli immobili pubblicato dalla **Camera di Commercio di Varese** rimane un punto fermo del mercato di questa provincia, non solo per gli addetti ai lavori, ma anche per i cittadini che possono valutare e confrontare con grande trasparenza i prezzi praticati. C'è però un'avvertenza richiamata dai membri della stessa commissione che ha redatto il listino, tra cui i rappresentanti degli ordini degli architetti, degli ingegneri e dei geometri: prestare attenzione alla prefazione e consultare le indicazioni utili alla lettura.

This entry was posted on Tuesday, December 1st, 2020 at 6:00 pm and is filed under [Economia](#). You can follow any responses to this entry through the [Comments \(RSS\)](#) feed. You can leave a response, or [trackback](#) from your own site.