

VareseNews

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

Pubblicato: Martedì 1 Dicembre 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 meno di miracoli natalizi, è destinato ad avere il segno meno a due cifre.

Quel – 22%, pronunciato da Mazzarino davanti al grafico dell'ultimo decennio, è come una sveglia che riporta tutti 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. E quella flessione sarà seguita come un'ombra anche dalla curva dei prezzi che negli ultimi dieci anni non è mai migliorata in corrispondenza della crescita delle compravendite. I proprietari, sfiancati da anni di asfissia della domanda, hanno di fatto rinunciato alle loro aspettative di guadagno per adeguarsi a quanto offriva il mercato. Situazione ben riassunta da una frase che gli agenti immobiliari, ispirati a un sano pragmatismo, hanno continuato a pronunciare negli ultimi anni: «**Si compra bene e si vende male**».

IL GRANDE TONFO DEL 2015 FU UNO SPARTIACQUE

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 un 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», intenzioni che trovano la loro messa a terra nel progetto dell'ente camerale «**Invest in Varese**».

Riflessioni che, tradotte in operatività, introducono nell'analisi futura del mercato immobiliare un tema fino a ieri ignorato: lo **smartworking** che impatta in modo notevole sulla compravendita degli spazi riservati agli uffici. Un fenomeno di cui bisognerà tener conto e che si va ad aggiungere a quello del **frontalierato** e si inserisce nel tema più generale dell'**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 di Varese 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. Quell'operazione potrebbe essere il volano per una rinascita del mercato in provincia di Varese, alle prese con altri importanti interventi di rigenerazione tra cui quello nell'**area industriale dell'Isotta Fraschini a Saronno**. Sul territorio ci sono **86 siti dismessi per un totale di 2,4 milioni di metri quadrati di superfici** in stato di abbandono e disuso, nella maggior parte dei casi si tratta di ex fabbriche e laboratori artigiani per un valore complessivo di **380 milioni di euro** (fonte Scenari Immobiliari).

GLI AGENTI IMMOBILIARI CREDONO NELLA RIPRESA POST COVID

Il sentiment degli agenti immobiliari non è così negativo, come ci si aspetterebbe. Probabilmente dopo tanti anni di fatica a lottare con la crisi del settore, sono diventati più resilienti e confidano in 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**». Il calo del 20 per cento è dunque 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.**

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

Michele Mancino

michele.mancino@varesenews.it