

ANCE | COMO

RASSEGNA STAMPA

24 - 30 giugno 2019

6,5%



Il trend lombardo
Il trend positivo del mercato residenziale lombardo prosegue e segna nel 2018 un incremento del 6,5% rispetto al 2017. Per il comparto residenziale si tratta del quinto anno consecutivo di valori in rialzo dopo il triennio negativo 2011-2013.

Capoluogo	Capoluogo		Resto provincia	
	QUOTAZIONE MEDIA €/m² 2018	QUOTAZIONE MEDIA % 2017/18	QUOTAZIONE MEDIA €/m² 2018	QUOTAZIONE MEDIA % 2017/18
Bergamo	1.772	0,21%	1.144	0,51%
Brescia	2.030	-0,73%	1.454	0,27%
Como	2.339	2,62%	1.426	0,19%
Cremona	1.290	-0,73%	870	0,26%
Lecco	1.541	1,35%	1.205	-0,14%
Lodi	1.421	2,03%	1.112	3,27%
Mantova	1.081	0,99%	786	0,07%
Milano	3.796	0,79%	1.713	0,08%
Monza e Brianza	2.225	-0,26%	1.584	0,01%
Pavia	1.974	0,89%	1.030	-0,42%
Sondrio	1.403	-0,56%	1.391	-0,91%
Varese	1.177	-0,77%	1.353	-2,45%
Lombardia	3.017	0,65%	1.352	0,07%

FONTE: Agenzia delle Entrate



l'unico ad avere una quotazione superiore a Como città. Si mantengono sopra la media provinciale le macroaree Primo Bacino Occidentale (2.118 €/m²), dove incide soprattutto il comune di Cernobbio, Tremezzina (1.781 €/m²), Brianza Canturina (1.574 €/m²) e Cintura Occidentale (1.553 €/m²). L'unica quotazione media sotto la soglia dei 1.000 €/m² si riscontra nella macroarea Val d'Intelvi (994 €/m²).

In città, la zona convalle fuori le mura, quindi vecchio Borgo Vico, viale Varese, Gerbetto, Zezio, Crispie Prudenzianna, conferma nel 2018 il primato delle transazioni (225 NTN) con una quotazione media di 2.508 €/m² in crescita del 7%, mentre la fascia

litoranea per Bellagio, viale Geno e via Torno, è l'unica, a parte le "rurali", che non ha registrato transazioni. I maggiori incrementi percentuali sono stati rilevati nelle zone collinari di Camerlata e Albate (quotazione media di 1.625 €/m² in crescita del 12%) e di Rebbio Prestino (quotazione media stabile a 1.450 €/m²). La peggiore performance è della zona di viale Innocenzo, via Grandi, S. Abbondio, Vecchia Regina (-43,5%) che annulla quella ottima dell'anno precedente (+100%), mentre continua il calo della Città Murata con -15% che segue il -12% dello scorso anno; in entrambe, tuttavia, si registra una sostanziale tenuta dei valori medi.

Paletti più stretti per gli affitti ai turisti

Decreto Crescita

Tra le novità nel Decreto Crescita, la creazione di una banca dati pubblica delle strutture ricettive e degli immobili destinati all'attività di locazione breve. Alcune Regioni come la Lombardia e la Sardegna, lo hanno già fatto. Ma l'obbligo è generalmente contestato dai proprietari. I dettagli applicativi sono affidati a un decreto ministeriale da adottare entro 30 giorni dalla conversione. Comunque

ogni struttura o casa locata dovrà avere un codice identificativo e dovrà usarlo «in ogni comunicazione inerente all'offerta e alla promozione dei servizi all'utenza». Lo stesso codice dovrà essere usato anche dai gestori di portali internet e dagli agenti immobiliari.

Sempre per gli affitti brevi, viene previsto che i dati comunicati dai locatori alla Polizia di Stato saranno forniti all'agenzia delle Entrate dal ministero dell'Interno.

L'INTERVISTA MIRKO BARGOLINI.

Agente immobiliare e presidente di Fimaa Confcommercio della provincia di Como

«Costruire il giusto Per non tornare al vecchio sistema»

Presidente della Federazione italiana mediatori agenti d'affari Como, Mirko Bargolini è titolare della "Bb studio sas" con sede a Erba, società immobiliare che opera tra Como, Lecco, Milano e la Brianza.

Visti i dati dell'Osservatorio del Mercato immobiliare, trovariscontro tra la sua esperienza e il segno positivo relativo all'incremento nel 2018 del numero di transazioni nell'area comasca?

Sì, c'è sicuramente un miglioramento delle vendite, ma non c'è un aumento dei prezzi, anzi. Vediamo una piccola variazione positiva relativa alle abitazioni nuove, non è così per l'usato, soprattutto non per gli edifici precedenti al '75 per i quali si nota tendenzialmente ancora un calo. Ma questa è una considerazione generica, difficile l'analisi area per area.

Sempre considerando il volume delle compravendite, l'Erbese ha registrato solo +1,5%, mentre la "Brianza Canturina" ha avuto la maggior quota di transazioni, +20%, come lo si spiega? Nella zona di Albavilla ed Erba si costruisce molto meno, quindi il mercato è più fermo perché chi non compra il nuovo non può vendere il vecchio, le transazioni sono ridotte e il panorama può sembrare più stagnante. Nella Brianza canturina hanno invece costruito molto e si è messo in moto un sistema per cui chi acquista, molto spesso vende l'abitazione precedente, magari una casa più piccola o meno recente. Può sembrare quindi che i numeri premino questa circolazione di compravendite, ma il sistema è più complesso di quanto non possano riportare dei dati "freddi".

Come spiega la complessità?

Dopo l'avvento della crisi c'era un "magazzino" di immobili da smaltire, dal 2007, 2008 questo magazzino è stato sfoltito, le abitazioni vendute. Progressivamente non ci sono state più case in vendita e in alcune aree, come nel canturino, hanno ripreso a costruire, in questo modo si è creata una circolazione di immobili residenziali tra chi compra il nuovo e vende il medio usato. Nelle zone come l'Erbese dove si sta costruendo molto meno c'è un trend di vendite che può sembrare inferiore ma è un dato che fotografa un momento e non tiene conto di quello che sta accadendo nella realtà. Per esempio ora ho chiuso un cantiere a Cantù e sono stati stipulati venti atti. I dati registrano 20 transazioni, quindi un boom di compravendite, ma si tratta di un lavoro di un

L'INTERVISTA MAURO DELLI QUADRI.

Agente immobiliare

«Non più solo lago Oggi gli stranieri cercano in città»

Titolare della Immobiliare Como sr, Mauro Delli Quadri si occupa di transazioni in città e sul primo bacino del Lario.

Tra le rilevazioni recenti dell'Osservatorio del Mercato immobiliare incuriosisce la differenza tra la crescita del volume delle compravendite in zone come la Tremezzina con +28,3% rispetto a un'area analoga come "Bellagio" che segna -11,5%, come lo si spiega?

C'è un motivo molto chiaro ed è a livello geografico perché Bellagio è molto caratteristica per la visita giornaliera ma acquistare in quella zona una abitazione è scomodo. Al contrario la fascia da Cernobbio a Menaggio è favorita dall'accesso all'autostrada e dalla facilità di connessione con Malpensa. Le due zone, anche in base a esperienze di vendita recenti, hanno valori decisamente diversi.

Quali sono le considerazioni sul mercato immobiliare di Como città?

Ultimamente la zona di Villa Olmo ha acquisito molto più interesse rispetto a qualche anno fa in parte perché è stata riqualificata la Villa ed è stato realizzato l'hotel Hilton Lake Como e questo ha ulteriormente dato prestigio a quella zona. Segnalo inoltre che c'è una ricerca per quanto riguarda gli appartamenti in case ristrutturate o costruzioni nuove, mentre c'è meno interesse per gli immobili degli anni '60, '70, e '80 ritenuti meno attraenti rispetto al nuovo e all'antico ristrutturato o da ristrutturare. In città sono ricercate le case dell'800 e dei primi '900 oppure le nuove costruzioni.

Di quale pubblico, clientela si sta parlando? Comaschi, stranieri, frontalieri?

Si tratta di un insieme di persone molto vario. A Como acquistano i frontalieri, giovani o coppie che per qualche tempo hanno affittato e in seguito decidono di fermarsi e comprare casa, ma sono numerosi anche gli stranieri che scelgono Como anche per trasferirsi e non solo con l'idea di trascorrere le vacanze. Un fenomeno che fino a poco tempo fa era riservato ad alcune zone del lago e che ora vale anche per la città.

Come lo si spiega?

Con la crescita esponenziale e anche un po' sorprendente del turismo da tre, quattro anni a questa parte. Non si tratta di clienti che poi compreranno immobili ma di un fiume di persone in visita. Un fenomeno davvero consistente e in parte poco comprensibile vista la modesta valorizzazione delle



Mirko Bargolini



Mauro Delli Quadri

attrattive culturali. Quello che muove è il fascino del lago e anche questo elemento è un poco paradossale eppure il turismo non si arresta e questo provoca interesse anche per il mercato immobiliare.

I dati relativi alle transazioni per la Città Murata segnalano però un mercato piuttosto fermo, è così?

No, è un caso e il dato non ha una valenza importante perché magari non si sono chiuse nel 2018 trattative che però sono state avviate o in corso e si è rogitato l'anno successivo. Al contrario il centro storico in quanto è interessante della parte verso piazza Volta perché piace di più la posizione verso il lago rispetto al centro.

In generale il rapporto Omi annuncia che la crisi degli anni passati è tramontata e la tendenza oggi è verso il miglioramento del mercato, è vero? Lo confermo sicuramente.

Se dovessero scommettere su una zona di Como città, quale sceglierebbe?

Borgo Vico vecchia. Non capiamo perché a Como non ha avuto il riscontro che avrebbe dovuto avere dato che si trova molto vicina al lago e al centro, si è subito in via Rubini e piazza Volta, è servita perché la stazione ferroviaria è vicinissima, come anche il supermercato al lago, eppure non è ancora sufficientemente richiesta per le potenzialità che ha, né valorizzata come dovrebbe. Se dovessi consigliare di ristrutturare o acquistare, direi di considerare che in quell'area i prezzi sono ancora interessanti.

M. Gls.

RICONOSCIMENTI

“Maestri Comacini” Gli Ordini con l’Ance

Il premio

Per partecipare alla dodicesima edizione c’è tempo fino al 28 giugno

Scadenza fissata al 28 giugno per la dodicesima edizione del “Premio Maestri Comacini”, organizzato dall’Ordine provinciale degli architetti in collaborazione con quello degli ingegneri e con Ance Como.

Il premio di architettura rappresenta un importante e prestigioso riconoscimento nell’ambito della cultura locale e richiama la gloriosa tradizione dei Maestri Comacini che hanno lavorato sul territorio comasco, in tutta Italia e all’estero a partire dal Medioevo.

Il Premio verrà assegnato alle opere realizzate sul territorio nazionale e all’estero.

Possono partecipare le opere presentate da architetti e Ingegneri iscritti agli albi della provincia di Como e dalle imprese iscritte ad Ance Como. È stata introdotta la categoria “opere di design industriale”. Le opere dovranno appartenere alle categorie “nuova co-



Il Novocomum dall’alto

struzione”, “restauro e/o recupero di costruzioni esistenti”, “spazi pubblici, paesaggio e infrastrutture ed ingegneria ambientale”, architettura di interni e allestimenti temporanei e permanenti”, “design industriale”.

Gli elaborati vanno consegnati entro il 28 giugno. Ai vincitori premi in denaro e un’opera di Daniela Antoniali.

Ulteriori dettagli e tutte le informazioni sono disponibili sul sito ordinearchitettico-mo.it.