

Giovani e area metropolitana fanno crescere il mercato immobiliare

Pubblicato: Mercoledì 18 Ottobre 2017



Nell'ultima assemblea i vertici varesini di Ance (Associazione nazionale costruttori edili), il presidente **Orlando Saibene** e il direttore **Juri Franzosi**, avevano lanciato una sfida affascinante basata sulla **rigenerazione urbana** per creare città nelle città con interventi sul tessuto residenziale esistente. Una sfida lanciata non solo alle amministrazioni locali ma anche ai privati. (**Foto, da sinistra: Juri Franzosi e Orlando Saibene**)

Franzosi, è questo il momento giusto per la sfida?

«Oggi i dati che arrivano dal mercato immobiliare sono due: da una parte c'è una crescita significativa delle compravendite, + 20%, dall'altra il valore degli immobili è ancora in calo, circa un -7%. Sono indicatori importanti perché il calo indica che il patrimonio immobiliare è vecchio, l'altro dato invece ci dice che aumentano i compratori. In questa dinamica chi compra vuole pagare poco l'immobile, perché poi deve investire altri soldi per adeguarlo dal punto di vista del consumo energetico e per metterlo a norma. Il calo del prezzo credo continuerà ancora perché gli acquirenti hanno una nuova consapevolezza e cercano risposte alla loro domanda».

Quindi sta dicendo che c'è stato un salto culturale, quello che in fondo chiedevate voi nell'ultima assemblea.

«Il livello di consapevolezza di chi compra è certamente cresciuto, ecco perché dire che oggi il mercato è ripartito è una verità parziale. Credo che lo sforzo sia capire come è ripartito e qual è il tipo di proposta che fa, perché chi compra cerca un interlocutore qualificato, non solo uno che vende, ma uno che sappia dire quale investimento va fatto per ridare qualità all'edificio. La “Casa in piazza”, per esempio, propone un modello nel quale competenza e autorevolezza sono i presupposti dell'accordo di compravendita».

C'è anche una componente generazionale in questa fase del mercato?

«Se è ripartito il mercato degli affitti, è perché qualcosa si sta modificando nelle fasce dei più giovani. Si tratta di un fenomeno legato alla mancanza di risorse e al tempo stesso da una concezione diversa rispetto alla casa perché i giovani non hanno più l'idea dell'abitazione come investimento della vita. Insomma, la casa non è più centrale nella loro identità. Anche qui i dati ci aiutano a capire l'entità di questa crescita: in provincia l'aumento dei costi al metro quadro si attesta sugli 8 euro, cioè un +10 % negli ultimi due anni. Alla crescita di questa domanda non corrisponde però altrettanta offerta. E poi c'è tutto il fenomeno della ricettività alternativa agli alberghi, come airbnb e B&B, che hanno rimesso in moto altre ristrutturazioni, più superficiali per essere appetibili nel breve periodo. La crescita del mercato è un quadro composito».

Quanto conterà la vicinanza con la città metropolitana nel sostenere questa crescita?

«Conterà moltissimo anche se ci sono alcuni aspetti delicati, per esempio, l'omogeneità dell'area metropolitana, aspetto su cui sarà fondamentale il ruolo svolto politica. La provincia di Varese è fuori, ma noi non siamo più la fine del mondo, con l'Arcisate-Stabio noi siamo area di collegamento con la Svizzera, si è aperto un corridoio strategico verso nord che potenzia la nostra identità transfrontaliera. Credo che sarà indispensabile un coordinamento delle singole amministrazioni comunali con l'area metropolitana. O se ne diventa parte o qui raccoglieremo solo le briciole. Non esiste un tavolo

territoriale per lavorare su questo tema e visto che a dicembre si inaugura quella tratta ci piacerebbe rilanciarlo perché nei luoghi dove saranno posizionate le stazioni cresceranno anche i valori immobiliari con riflessi sull'offerta».

Per vincere la sfida sulla rigenerazione delle città di cosa c'è bisogno?

«Di competenza e passione. La prima serve per avere la credibilità, la seconda è indispensabile perché senza passione le sfide non si vincono. In questi giorni è iniziato il corso **Costruire in Qualità**, nella prima lezione presso la Elmec Informatica di Brunello, abbiamo portato in aula 46 persone, tutti operatori della filiera: architetti, ingegneri, geometri, costruttori e anche quattro studenti dell'Its Red. Anche io ho deciso di farlo dall'inizio alla fine perché la rigenerazione inizierà nel momento in cui ci saranno più soggetti sul territorio che faranno capire ai proprietari che ne vale la pena. Alla fine della prima lezione un costruttore ha detto: era da tempo che non tornavo a casa con la passione per quello che stavo facendo. La sfida si puo' vincere».

Redazione VareseNews

redazione@varesenews.it