

### 13 07 2009 Si sgonfia la bolla immobiliare anche in provincia di Como

Anche se – secondo i tecnici del settore – spazio per un'ulteriore riduzione dei prezzi esiste ancora e non è affatto escluso che nei prossimi mesi si assista a un ulteriore calo. Insomma, al calo delle rate dei mutui, si assiste anche al calo dei prezzi: il dato certo è che lo stesso immobile acquistato sei mesi fa oggi si potrebbe acquistare pagando almeno il 10% in meno, e forse lo sconto potrebbe arrivare addirittura fino al 15–20% in fase di conclusione della trattativa. In calo – ma è un dato in linea con il trend regionale – i mutui, il cui importo medio erogato è di 150 mila euro, con preferenza per il tasso fisso. Stabile, invece, il costo degli affitti: uno studente per un posto letto in camera singola non paga meno di 300 euro al mese, 200 euro in una camera doppia. La crisi del mattone – settore che sta facendo traballare diverse economie nazionali, dopo gli Usa ora anche la Spagna – inizia a far sentire qualche scricchiolio anche sul territorio. Le quotazioni immobiliari – secondo l'ultima rilevazione della Gabetti che ieri ha diffuso il nuovo rapporto – sono in flessione a Como, ma ancora più significativa è la diminuzione del numero di compravendite scese fino a un -22,6%. Si compra meno, e quando si decide di acquistare si allungano i tempi della trattativa, oggi in media arrivata a 5-6 mesi per la vendita di un immobile. Prezzi in calo quindi fino ad un -10%. Ma a cui potrebbe aggiungersi un'ulteriore riduzione. «Lo sconto sul prezzo iniziale che viene effettuato in sede di chiusura della trattativa – spiega Roberto Riggio, titolare dell'Agenzia Gabetti di Via Manzoni – è nell'ordine del 10-12%». Fra le zone più richieste, spiccano le residenze in convalle, dove il costo per un ristrutturato medio oggi arriva a 3.000 euro al metro quadro. Più caro il centro storico, caratterizzato da palazzi del '500 e '600, quasi tutti ristrutturati, e dove i prezzi al metro quadro arrivano invece sui 4.000 euro. Si dimezza il costo per un appartamento nei condomini signorili degli anni '60-70, anche qui i prezzi sono rimasti invariati e in media il costo è di 2.800 euro al mq per un appartamento in buono stato. Sempre in zona centrale, nel quartiere S. Agostino, condomini signorili degli anni '60-70 si alternano a ville singole degli anni '30-50, qui le quotazioni vanno da un massimo di 4.200 euro al mq per soluzioni di lusso ai 1.600 euro per un appartamento da ristrutturare. Sul lungo lago le quotazioni raggiungono le punte massime di 5.000 euro al mq per immobili di pregio. Mentre nella zona semiperiferica, nella zona est della città si incontrano palazzi anni '60-'70 con prezzi per un immobile medio in buone condizioni di 2.500 euro. Flessioni dei valori nella prima periferia, nei quartieri di Albate e Camerlata, ci sono oltre 500 nuovi alloggi che vengono venduti ad un prezzo massimo di 2.000-2.100 euro al mq, mentre qui soluzioni in buono stato manutentivo si aggirano sui 1.600-1.700 euro. Ad Albate, appartamenti sorti su iniziative di cooperative costano in media 1.700 euro al metro quadro. Nel quartiere San Martino, zona bassa, in media gli appartamenti nei condomini anni '60/70 oggi vengono venduti a 2.500 euro al mq. Ponte Chiasso – quartiere di Como all'estremo nord della città al confine con la Svizzera – soffre le opere realizzate negli anni '70 a cominciare dal collegamento autostradale fra Milano e la Svizzera e la realizzazione della dogana che hanno completamente modificato il paesaggio, con sensibili problematiche di congestionamento. Attualmente il quartiere conta 3.000 abitanti circa, con una tendenza alla diminuzione per la crisi del frontalierato e per la sostituzione fra funzioni di residenza e funzioni commerciali o terziarie. «Il tessuto urbano – rileva la nota della Gabetti – è piuttosto congestionato ed anonimo, i servizi hanno buoni standard. Il servizio pubblico di trasporto consente collegamenti rapidi con la città e i quartieri confinanti», aspetti che ricadono sui prezzi degli immobili, dove si possono trovare appartamenti a 1.100-1.200 euro al mq. Più saturo invece Monte Olimpino, sia per l'insediamento di attività commerciali ed artigianali, sia per alcune iniziative industriali. Il forte sviluppo di edilizia residenziale ha di fatto saturato dal punto di vista urbanistico gli spazi territoriali tra le varie frazioni: oggi, qui le quotazioni raggiungono in media una cifra fra i 1.700-1.800 euro al metro quadrato.