

10 domande 10

Sergio Colombo, presidente immobilieristi

Una nuova rubrica a cura di Isabella Preda e Marco Calveti per

conciliare lo stile sintetico del web con il linguaggio più analitico

della carta. Rapide interviste nelle domande e nelle risposte

«Il mercato lecchese sta bene di salute
Ora occorre mantenere la tendenza»



Sergio Colombo, alla guida del comparto immobiliare di Confcommercio Lecco

1. Come sta andando il mercato immobiliare lecchese nel suo complesso?

«Il mercato immobiliare nel territorio sta vivendo un momento di effervescenza, con un incremento delle transazioni abbastanza consistente. Se nel 2020 abbiamo registrato una sostanziale conferma del numero di compravendite, con un lieve aumento a Lecco città e un leggero decremento in provincia, i dati del primo semestre 2021 sono decisamente più positivi e confortanti per gli operatori. Basti pensare che a Lecco il primo semestre 2021 si è chiuso con 358 compravendite contro le 213 dello stesso periodo del 2020».

2. Siamo ancora in una fase «Covid» o siamo già entrati nel post-emergenza?

«L'emergenza piena, con tutto quello che ha signifi-

ficato anche per noi, è alle spalle: oggi siamo in una fase post Covid. E' evidente che quanto successo ha creato esigenze diverse rispetto a prima: chi cerca casa vuole locali più ampi, con terrazzi e un po' di verde...».

3. Quali tipi di abitazioni sono principalmente ricercate oggi?

«Si cercano unità capaci di offrire spazi più confortevoli, alla luce anche del fatto che le abitazioni sono diventate case/ufficio. Quindi spazi più adatti e se possibile con balconi o giardini».

4. Per quanto riguarda il mattone lecchese in questo momento funziona di più il mercato delle vendite o degli affitti?

«Diciamo che entrambi hanno ripreso a procedere secondo un trend consolidato. In particolare gli affitti hanno subito una accelerazione per il ritorno del turismo, ma anche per la riapertura del Politecnico.

Studenti e lavoratori sono ovviamente interlocutori rilevanti per questo mercato».

5. Quali sono i principali ostacoli oggi nel mercato della compravendita di immobili?

«Da un lato l'instabilità del lavoro porta a una mancanza di tranquillità e quindi induce a rinviare alcune scelte. Poi sicuramente ci sono le lungaggini della burocrazia per quanto riguarda, ad esempio, l'accesso agli atti in Comune: questo passaggio comporta rallentamenti e allungamenti dei tempi».

6. Quello attuale è un tempo per fare affari o è meglio aspettare momenti più favorevoli?

«E' un momento decisamente buono. I prezzi delle case non sono aumentati in modo significativo e restano in linea con gli anni precedenti. Inoltre per chi ha bisogno di un mutuo le condizioni bancarie sono de-

cisamente favorevoli».

7. Il turismo sta crescendo nel Lecchese. Che ruolo hanno le «Case vacanza» nel mercato immobiliare?

«Si tratta di un settore in crescita che potremo valutare meglio tra un anno, quando ci auguriamo sarà superata del tutto la frenata causata dal Covid. I segnali anche in questo caso sono confortanti. L'offerta c'è».

8. La riforma del catasto pare imminente: è preoccupato per i possibili contraccolpi per le compravendite?

«Mettere mano al patrimonio immobiliare italiano è un tema delicato e genera inevitabilmente delle preoccupazioni. Certo la logica di fondo, che prevede di passare da un calcolo dei vani a quello dei metri quadrati, è condivisibile. Però il giudizio finale su questa operazione dipenderà dall'impatto fiscale complessivo che si avrà sulla casa».

9. Come è cambiato il modo di lavorare di un agente immobiliare nel corso degli ultimi 10 anni?

«Il lavoro relativo alla compravendita è sempre lo stesso, così come le dinamiche venditore/acquirente. Certamente sono aumentati gli adempimenti: l'accesso agli atti, le verifiche, le responsabilità... D'altro canto, almeno in parte, la tecnologia ci è venuta incontro, facilitando alcuni aspetti del nostro lavoro. Il ruolo dell'agente immobiliare regolare è sempre più importante: è una figura che dà garanzie all'acquirente e che tutela tutti gli attori sul mercato. Anche per questo abbiamo voluto sottoscrivere nei mesi scorsi in Camera di Commercio un Protocollo per la trasparenza e il contrasto all'abusivismo e allo svolgimento irregolare dell'attività di intermediazione immobiliare».

10. Ogni anno Fimaa Lec-

co realizza la «Rilevazione Prezzi Mercato Immobiliare». L'ultima edizione è stata presentata pochi giorni fa. Da dove nasce la scelta di questa pubblicazione? Quale valore ha?

«La "Rilevazione prezzi" è uno strumento prezioso che serve a tutti gli operatori della filiera e che è molto apprezzato. Non è un listino prezzi, ma fornisce indicazioni utili. Nei valori che presentiamo c'è una "forbice", che offre una fotografia utile: ogni costruzione poi ha la sua peculiarità. E' una scelta che portiamo avanti in modo convinto e che ci differenzia dai portali immobiliari che invece danno una valutazione univoca legata alle aspettative. Ma questo volume contiene, oltre ai prezzi di riferimento, tanti altri dati utili per chi ha a che fare con una compravendita, ma anche per chi deve gestire un immobile».