

Mauro Danielli, presidente dell'Osservatorio immobiliare e territoriale della Brianza invita alla prudenza nel leggere i dati

È presto per dire se è vera ripresa o assestamento

■ «I segnali di un miglioramento ci sono, ma bisognerà attendere per capire se si tratta della ripresa oppure solo di una fase di assestamento del mercato, come ne capitano durante le crisi – spiega Mauro Danielli, membro di giunta della Camera di commercio di Monza e Brianza e presidente dell'Osservatorio immobiliare e territoriale in Brianza -. Certo è un dato interessante il recupero degli scambi nel secondo trimestre dell'anno, dopo un primo trimestre disastroso. Come è altrettanto interessante vedere che all'estero, soprattutto negli Stati Uniti e in Gran Bretagna, il numero delle compravendite è in aumento. Un fatto che non accadeva da mesi e che senza dubbio è positivo, pur dopo una forte caduta dei prezzi». Che la fiducia dei risparmiatori cada sul mattone non è un caso: da sempre in momenti di difficoltà del mercato la certezza ricercata per i propri soldi finisce negli immobili, capaci nel tempo di rivalutarsi e anche di offrire una redditività al momento senza concorrenti: «Bisogna partire dal presupposto che la casa è il primo bene che le famiglie ricercano e che dunque tentano di acquistare nel corso della vita – prosegue Danielli -. Non a caso in Italia oltre il 70 per cento degli immobili residenziali è di proprietà. D'altro canto la ca-



Mauro Danielli, esperto riconosciuto del mercato immobiliare

sa resta pur sempre un investimento a medio – lungo termine. Per quanto riguarda gli affitti c'è da notare che Monza non è storicamente vocata alla locazione, ma indubbiamente per quella porzione di mercato che la riguarda negli anni si è puntato molto sulla qualità. Chi affitta a Monza lo fa per poco tempo e quando sceglie chiede un immobile bello e funzionale. Se le abitazioni di alto livello si trovano quasi tutte fuori dal capoluogo, in città vengono richiesti spesso monocalci o bilocali arredati con una certa attenzione, con la cucina e i servizi utilizzabili senza alcun tipo di intervento. Le case con gli arredi della nonna qui non vanno per niente». Quanto ai mutui anche Danielli è concorde che molta responsabilità della ripresa sarà affidata alle banche, ma anche i contraenti dovranno essere capaci di superare la paura dei tassi variabili che offrono non solo condizioni migliori, ma a lungo termine possono anche compensare eventuali innalzamenti di Euribor e spread. In fondo l'innalzamento delle rate per i tassi variabili è stato un evento circoscritto e oggi, con gli attuali tassi, non solo è rientrato, ma il mutuo è anche diventato conveniente. Bisogna dunque imparare a pensare all'indebitamento come una opportunità più che un peso.