LA PROVINCIA
MERCOLEDÌ 1 LUGLIO 2020

La seconda casa torna un bene rifugio

Il fenomeno. L'acquisto di immobili per investimento si attesta al 13%. Si compra per i figli e intanto si affitta
Il dato provinciale resta però più basso rispetto alla media italiana, nonostante il rendimento sia maggiore

LECCO

MARIA G. DELLA VECCHIA

In un anno, il 2019, non facile per il settore immobiliare nel Lecchese non è mancata una buona quota di chi ha comprato casa per metterla a reddito.

L'Ufficio studi del Gruppo Tecnocasa ha analizzato le compravendite effettuate attraverso le agenzie affiliate in provincia di Lecco sullo scorso anno e dallo studio è emerso che il 13,2% degli acquisti, su un totale di 296 contratti firmati, è stato concluso da investitori.

A comprare per investimento nel Lecchese sono soprattutto imprenditori, liberi professionisti e impiegati che coprono il 59% di questo mercato. A seguire i pensionati con il 25,6%.

Il quadro è completato dall'85,4% di acquisti di prima casa e dall'1,4% di compravendite per la casa vacanza. «Non esito a definire quello dell'acquisto per investimento un mercato fenomenale sul nostro territorio, purché si acquistino immobili di aspetto piacevole quindi facilmente locabili. A comprare per affittare – afferma Cristina Perego, referente di Tecnocasa in provincia di Lecco – sono soprattutto genitori di mezza età, che hanno già la prima casa di proprietà e ne comprano una seconda da lasciare, in futuro, ai figli. Nel frattempo versando solo il 20% come anticipo bancario e un 10% per spese annesse, sul 70% attengono un mutuo a tasso bassissimo le cui rate si ripagano completamente, spese incluse, con gli introiti mensili di affitto».

Il bilocale

Nel Lecchese la scelta prevalente da parte di chi vuole mettere a reddito è il bilocale, con il 51,3% delle preferenze, ma anche i trilocali hanno una buona quota di preferenza (17,9%).

Fra chi ha comprato per investimento, il 41% ha un'età compresa tra 35 e 54 anni. Alta anche la percentuale degli over 64, che si attesta al 23,1%.

La maggior parte degli acquisti per investimento si conclude senza chiedere un mutuo in banca (69,2%), mentre il 30,8% degli investitori ricorre agli istituti di credito.

Il 65,8% degli investitori è dato da coppie e coppie con figli, mentre il 34,2% è single.

Se affitti tradizionali (soprattutto di bilocali) e affitti brevi (che in tutt'Italia negli ultimi anni hanno vissuto una vera esplosione di business) hanno spinto le compravendite finalizzate alla messa a reddito, l'inizio del 2020, segnato da pesantissimi effetti economici per la pandemia, ha visto il fermo del settore turistico, con i relativi affitti di case ora in stand by.

Cinque per cento, anzi otto

Se a livello nazionale il rendimento medio lordo di un bilocale affittato è intorno al 5%, in provincia di Lecco «la rendita sfiora l'8% lordo – aggiunge Perego -, in quanto i prezzi negli ultimi mesi, a differenza di quanto accaduto a Milano, non sono saliti e ciò vale sia per Lecco città che per la provincia. Quindi le vendite sono avvenute a valori molto calmierati e gli affitti, anche nella crisi per Covid, hanno tenuto. Togliendo la tassazione, una quota di spese condominiali per proprietà, l'Imu di seconda casa si arriva al 4,5% netto per un investimento a rischio basso».

Nei dati nazionali «gli investitori hanno contribuito, con il loro interesse verso il mattone, al rilancio del settore dopo la crisi degli anni scorsi. Fuori provincia la tendenza a investire è più alta: negli ultimi cinque anni, la componente di acquisto per investimento è passata dal 18,5% al 25%, con un consistente balzo in avanti».

«Oltre che dalla rivalutazione del capitale gli investitori sono attirati anche dal rendimento medio annuo lordo da locazione che, per un bilocale, si aggira mediamente intorno al 5%»

La rendita in provincia di Lecco è all'8% lordo, tre punti in più della media italiana

Il mattone si muove

Prezzi immobiliari II semestre 2019 (dati in € al mq)

C=Centro P=Periferia S=Semicentro

	ZONA	Signorile usato	Medio usato	Economico usato	Signorile nuovo	Medio nuovo	Economico nuovo
LECCO CITTÀ							
CENTRO	C	2.200	1.800	1.200	3.000	2.500	2.200
LECCO PROVINCIA							
ABBADIA LARIANA	C	1.800	1.500	800	2.600	Nd	Nd
AIRUNO	C	1.200	1.000	700	1.500	1.400	1.300
AIRUNO	P	1.100	900	600	1.400	1.300	1.200
BARZAGO	C	1.300	1.000	650	2.000	1.900	1.700
BARZANÒ	C	1.350	1.000	700	2.100	1.900	1.700
BELLANO	C	1.800	1.500	800	2.200	Nd	Nd
BRIVIO	C	1.300	1.150	850	1.600	1.500	1.400
BRIVIO	P	1.200	1.050	750	1.500	1.400	1.300
BULCIAGO	C	1.300	1.000	650	2.000	1.900	1.700
CALCO	C	1.300	1.150	850	1.600	1.500	1.400
CALCO	P	1.200	1.050	750	1.500	1.400	1.300
CASATENOVO	C	1.300	1.100	900	2.000	1.900	1.800
CASATENOVO	P	1.200	1.000	800	2.000	1.900	1.800
CASSAGO BRIANZA	C	1.300	1.000	650	2.000	1.900	1.700
CASTELLO DI BRIANZA	C	1.100	900	750	1.850	1.700	1.350
CERNUSCO LOMBARDONE	C	1.500	1.300	900	2.100	1.900	1.800
COLICO	C	2.000	1.500	800	Nd	Nd	Nd
COSTA MASNAGA	C	1.400	1.150	900	1.750	1.700	1.600
COSTA MASNAGA	P	1.350	1.100	750	1.650	1.550	1.450
CREMELLA	C	1.300	1.000	650	2.000	1.900	1.700
DERVIO	C	1.900	1.500	800	Nd	Nd	Nd
DOLZAGO	C	1.300	1.100	800	1.900	1.600	Nd
ELLO	C	1.100	1.000	700	1.700	Nd	Nd
GALBIATE	C	1.600	1.350	1.000	2.300	2.100	1.900
GALBIATE	P	1.350	1.150	900	2.100	1.900	1.750
IMBERSAGO	C	1.250	750	450	1.800	1.700	1.600
IMBERSAGO	P	1.250	750	450	1.700	1.600	1.500
LIERNA	C	1.800	1.400	800	2.500	Nd	Nd
LOMAGNA	C	1.500	1.300	850	2.100	1.900	1.800
MANDELLO DEL LARIO	C	1.700	1.200	800	Nd	Nd	Nd
MERATE	C	1.600	1.000	650	2.200	2.000	1.800
MERATE	P	1.600	1.000	500	2.000	1.800	1.600
MISSAGLIA	C	1.550	1.100	650	2.150	1.750	Nd
MISSAGLIA	P	1.400	1.100	500	2.150	Nd	Nd
MONTICELLO BRIANZA	C	1.450	950	450	2.100	1.750	Nd
MONTICELLO BRIANZA	P	1.400	1.200	450	2.050	Nd	Nd
NIBIONNO	C	1.300	1.000	750	1.650	1.600	1.500
NIBIONNO	P	1.280	950	740	1.600	1.550	1.480
OGGIONO	C	1.350	1.200	900	2.300	2.000	Nd
OGGIONO	P	1.200	1.000	700	Nd	1.800	Nd
OLGIATE MOLGORA	C	1.300	1.150	850	1.600	1.500	1.400
OLGIATE MOLGORA	P	1.200	1.050	750	1.500	1.400	1.300
OSNAGO	C	1.500	1.300	900	2.100	1.900	1.800
PADERNO D'ADDA	C	1.200	750	450	1.800	1.700	1.550
PADERNO D'ADDA	P	1.200	700	450	1.700	1.600	1.500
PEREGO ROVAGNATE	C	1.250	1.000	650	2.000	1.900	1.700
PERLEDO	C	Nd	1.100	800	Nd	Nd	Nd
ROBBIATE	C	1.250	750	450	1.900	1.700	1.600
ROBBIATE	P	1.250	750	450	1.700	1.600	1.500
ROGENO	C	1.300	1.000	800	1.650	1.500	1.450
ROGENO	P	1.380	950	750	1.600	1.480	1.450
SIRTORI	C	1.350	1.000	700	2.100	1.900	1.700
VARENNA	C	Nd	Nd	Nd	Nd	Nd	Nd
VERDERIO INFERIORE	C	1.250	750	450	1.700	1.600	1.500
VERDERIO INFERIORE	P	1.200	700	450	1.600	1.500	1.400
VERDERIO SUPERIORE	C	1.250	750	450	1.700	1.600	1.500
VERDERIO SUPERIORE	P	1.200	700	450	1.600	1.500	1.400
VIGANÒ	C	1.300	1.000	650	2.000	1.900	1.700

FONTE: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

L'EGO - HUB

Il Covid ha fermato i curiosi Si muove solo chi acquista

Lecco

Gli appuntamenti con le agenzie fissati solamente da chi è molto motivato

Nella media lombarda, nel secondo semestre dell'anno nella regione il 12,5% degli acquisti immobiliari è stato messo a reddito, nel volgere di poco tempo.

Un dato, quello lombardo sugli acquisti per investimento, leggermente in diminuzione rispetto al 13,5% registrato nel primo semestre del 2019.

Nel 3,6% dei casi si tratta di compravendite di casa vacanza, mentre l'83,9% delle transazioni riguarda l'abitazione principale (era dell'82,7% nel precedente semestre).

In proposito i dati sono frutto dell'analisi di un campione di compravendite effettuate attraverso le agenzie affiliate Tecnocasa e Tecnorete, in uno studio che si focalizza sul motivo dell'acquisto delle abitazioni e interessa le tre diverse realtà territoriali di Milano città, Milano provincia e dell'intera regione Lombardia.

Decisamente alta, nel capoluogo lombardo, la quota di compravendite per investimento (26,1%), mentre il 73,9% delle compravendite riguarda l'acquisto dell'abitazione principale. Una situazione in cui «rispetto al primo semestre del 2019, si registra una certa stabilità nella percentuale di acquisti sia per investimento sia per scopo abitativo.

Cristina Perego

Dato più basso invece negli acquisti per investimento in provincia di Milano (8%) nel secondo semestre 2019 rispetto al primo, quando la quota era del 9,2%. Sempre in provincia di Milano il 92,0% degli acquisti riguarda l'abitazione principale (nel primo semestre 2019 era del 90,8%).

«Ovunque, anche in provincia di Lecco – afferma Cristina Perego, referente di Tecnocasa per il Lecchese – il mercato degli investimenti è molto attivo ed estremamente interessante, anche al netto del mercato di nicchia degli affitti commerciali nelle zone centrali di Milano. Inoltre, e ciò vale anche sul nostro territorio, in questa fase due post-Covid, dopo il fermo imposto dal lockdown l'attività del nostro settore è ripresa con una clientela davvero interessata all'acquisto, dal momento che nessuno ora vorrebbe andare a visitare case in vendita esponendosi a contatti soltanto per curiosità, come purtroppo spesso è sempre accaduto».

M. Del.