Borsino immobiliare Terrazze e giardini spingono la provincia

Edilizia. La richiesta di spazi più ampi e all'aperto fa crescere i prezzi nei piccoli centri più che in città Ma per le locazioni si registra il fenomeno inverso

LECCO
CHRISTIAN DOZIO

Quotazioni del mattone in crescita in città e, soprattutto, in provincia. Gli effetti della pandemia continuano a riflettersi sul mercato immobiliare, in relazione alle scelte effettuate dagli acquirenti che sempre più – dopo i lockdown che hanno costretto i cittadini nelle loro abitazioni, tra divieto di uscire e smart working – si orientano su soluzioni più grandi e possibilmente con spazi all'aperto, anche uscendo dalle città e spostandosi in periferia.

Duemila al metro

A Lecco, la tendenza si rispecchia nei prezzi, in base a quanto rilevato dall'Osservatorio di Immobiliare.it, che ha evidenziato come i prezzi siano cresciuti più sul territorio che nel capoluogo. In città la quotazione media per metro quadrato è sensibilmente più alta, arrivando a sfiorare i 2.000 euro (1.979), mentre in provincia si resta al di sotto dei 1.500 euro (1.489). Ma mentre la valorizzazione degli immobili a Lecco è stabile (il confronto con i livelli di 12 mesi fa parla di aumento dello 0,6%, mentre a 3 mesi il raffronto è negativo per 0,2 punti; entro questa forbice stanno anche le variazioni a 6 mesi, +0,3%, e a 9 mesi, -0,5%), nell'hinterland e oltre si viaggia su altri livelli soprattutto nel confronto con marzo e giugno 2020, rispettivamente +1,7% e +2,1%.

Al contrario, i canoni di locazione crescono in città e diminuiscono sul territorio. Nei confini comunali, un appartamento costa mediamente 8,7 euro al metro quadro al mese, picco rispetto a tutti i rilevamenti effettuati durante questi ultimi dodici mesi (+2,4 a tre mesi; +3,6% a 6 mesi; +4,8% a 9 mesi; +2,4% a un anno).

Nei paesi, invece, il canone che si paga mediamente a marzo 2021 (7,7 euro al metro quadrato) è di quasi sette punti superiore rispetto all'importo di dodici mesi fa, ma sensibilmente inferiore delle quotazioni di giugno (-2,5%), settembre e dicembre (in entrambi i casi -3,8%).

Entrando invece nel dettaglio delle valutazioni medie, in base a dati dell'Agenzia delle Entrate, a Lecco per l'acquisto si paga nella zona più centrale tra i 1.500 e i 2.200 euro al metro quadrato. Più ci si allontana dal centro, più – naturalmente – i valori si abbassano (si può scendere fino a 1.200 euro/mq). Stessa cosa per la provincia (a Calolzio la forbice va da 1.200 a 1.600 euro; a Merate da 1.300 a 1.750; a Valmadrera da 1.050 a 1.450).

Gli affitti

Per quanto riguarda le locazioni, in città si varia da un minimo di 4,8 euro a un massimo di 9,6 euro al mq al mese, mentre nell'hinterland la base di partenza è analoga a Calolzio (dove si sale solo fino a 6,6 euro) e Colico (massimo 7,4 euro). Merate e Mandello hanno invece un minimo di 5,2 euro, salendo rispettivamente fino a 7,2 e 8,2 euro.

Guardando invece alle località più turistiche della provincia, Varenna vanta quotazioni quasi analoghe a Lecco (vendita da 1.500 a 2.400 euro; locazione da 5,2 a 9,4 euro), mentre Barzio ha prezzi inferiori (da 1.200 a 2.000; da 4,8 a 8,2).

©RIPRODUZIONE RISERVATA

ANDAMENTO DEI PREZZI DI VENDITA

COMUNE		Media di €/mq	DELTA			
			3mesi	6mesi	9mesi	12mesi
Bergamo	comune	2.167 €	1,1%	1,0%	1,5%	1,9%
	provincia	1.334 €	0,0%	0,8%	2,5%	2,8%
Brescia	comune	1.768 €	0,2%	-1,4%	-0,6%	0,3%
	provincia	1.872 €	0,7%	1,5%	1,4%	0,8%
Como	comune	2.506 €	3,1%	6,0%	5,7%	6,7%
	provincia	1.799 €	0,1%	1,0%	2,2%	3,5%
Cremona	comune	1.248 €	0,9%	2,5%	3,9%	3,2%
	provincia	1.188 €	1,2%	-0,3%	0,3%	0,4%
Lecco	comune	1.979 €	-0,2%	0,3%	-0,5%	0,6%
	provincia	1.489 €	-0,5%	0,3%	2,1%	1,7%
Lodi	comune	1.696 €	-0,1%	0,5%	-0,6%	-0,5%
	provincia	1.183 €	-0,8%	-0,8%	-1,4%	-1,5%
Mantova	comune	1.404 €	1,5%	1,3%	0,7%	1,4%
	provincia	1.078 €	1,0%	0,7%	2,0%	2,3%
Milano	comune	4.782 €	1,7%	0,9%	2,0%	5,4%
	provincia	1.866 €	0,8%	1,7%	4,0%	4,8%
Monza e della Brianza	comune	2.233 €	2,7%	2,9%	3,1%	5,7%
	provincia	1.739 €	-0,2%	1,8%	4,3%	5,3%
Pavia	comune	2.131 €	1,1%	1,4%	1,7%	1,5%
	provincia	1.090 €	-0,5%	-1,5%	-1,7%	-1,3%
Sondrio	comune	1.244 €	-0,6%	-3,2%	-5,0%	-4,2%
	provincia	1.994 €	-3,7%	-5,0%	-5,6%	-7,4%
Varese	comune	1.520 €	-1,7%	-1,2%	-1,1%	-0,2%
	provincia	1.387 €	-0,8%	-0,8%	-1,4%	-1,7%
REGIONE LOMBARDIA		€ 2.225	3,6%	7,1%	10,3%	11,5%

Fonte Ufficio Studi Immobiliare.it

Milano la piazza più cara Sondrio in netta flessione

Ampliando lo sguardo su scala regionale, l'Osservatorio di Immobiliare.it rileva un mercato a due velocità: i prezzi per gli immobili residenziali in vendita sono aumentati del 3,6% mentre i canoni d'affitto risultano diminuiti dello 0,7%.

La cifra media richiesta da chi vende casa in Lombardia è arrivata a 2.225 euro. Per quanto riguarda gli immobili in locazione, il canone medio richiesto a marzo 2021 è stato di poco più di 14 euro al metro quadro.

Per quanto riguarda il mercato degli immobili in vendita, le oscillazioni dei prezzi nel primo trimestre dell'anno sono contenute quasi ovunque. Il capoluogo di provincia che registra valori in perdita più evidenti è Sondrio: un punto percentuale in città e quasi quattro fuori. Milano resta la piazza più cara, con la sua media di 4.782 euro al metro quadro in città (e un aumento percentuale di quasi 2 punti) e di 1.866 euro in provincia con una crescita più bassa (+0,8%).

Sul fronte locazioni, invece, ci sono oscillazioni più rilevanti in alcune città e molte in negativo. A distinguersi anche sul fronte locazioni è Sondrio: se in città il mercato resta stabile, in provincia perde quasi 17 punti, anche se i costi restano più alti (8 euro al metro quadro contro i 7 in città). Cifra lontanissima dal record milanese di oltre 18 euro/mq (-2,1% nel trimestre). Superano la soglia dei 10 euro/mq anche i valori di Como (11,80 euro) e di Monza (11 euro). **C. Doz.**