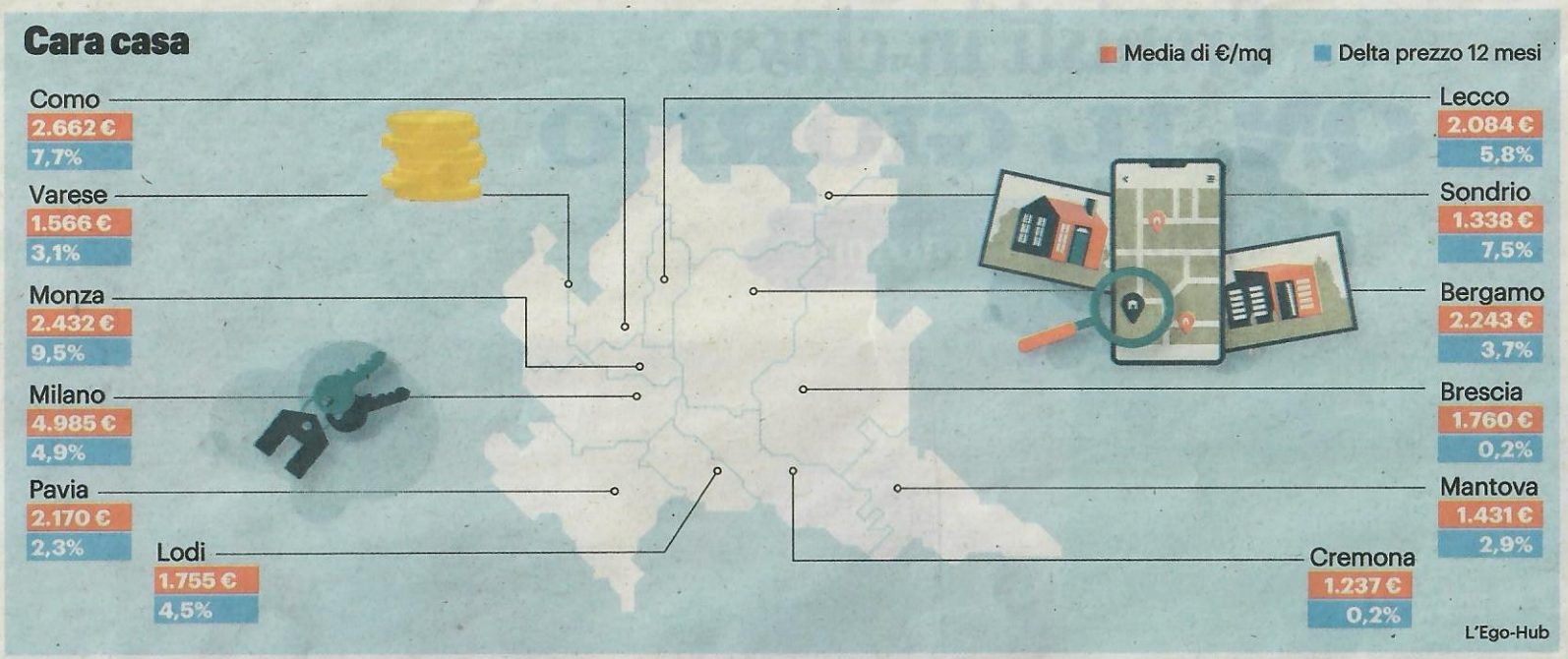


Si risveglia la voglia di casa Decolla il mercato immobiliare

Domanda in forte crescita nelle province lombarde con punte del + 24% nelle zone di Brescia e Lecco

COMO
di **Roberto Canali**

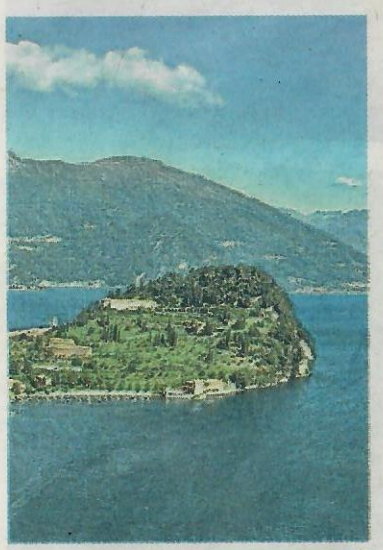
La primavera ha segnato il risveglio della voglia di casa dei lombardi, facendo decollare il mercato immobiliare. Secondo i dati raccolti da Immobiliare.it ed elaborati in uno studio di Immobiliare Insights sono in aumento i prezzi sia nel settore delle compravendite sia in quello delle locazioni. In particolare i prezzi di vendita su base regionale aumentano percentualmente di 2,4 punti percentuali e si attestano a una media di 2.320 euro al metro quadro, quelli di locazione nel confronto con il trimestre precedente crescono dell'1,4% e sono pari a 14,7 euro al metro quadro. Nel comparto delle compravendite lo stock di abitazioni invendute nella regione è calato dell'1,7% rispetto al trimestre precedente, in conseguenza di una domanda in crescita di oltre il 14%. La città di Milano continua la sua crescita guadagnando un ulteriore 1,7% rispetto al trimestre precedente e fermandosi a poco meno di 5.000 euro al metro quadro.

La domanda è in forte crescita in tutti territori, con picchi che superano il +24% nei comuni di Brescia, Lecco e Monza-Brianza, con uno stock di immobili in offerta in calo quasi ovunque. In particolare, sono uscite dal mercato diverse abitazioni situate nel comune di Lodi che segna un -14%. Frena il mercato immobiliare solo a Cremona e Pavia, che perdono attorno al 2%. A Milano da record anche il mercato dell'affitto che registra un +4,4% e il canone di locazioni medio che si attesta sui 19,4 euro al metro quadro. Lo stop inferto dal Covid sembra essere stato superato, con l'eccezione di Cremona dove invece è aumentato di oltre il 9%, mentre nell'ultimo trimestre la domanda ha subito una forte accelerazione, con il picco registrato nella città di Como che segna un +42% circa. Per quanto riguarda i prezzi degli immobili al metro quadro a Bergamo la media è 2.243 euro (in provincia scende a 1.303), a Brescia 1.760 euro (fuori città sale a 1.951 euro), Como 2.662 euro in città (1.827 in provincia), Cremona 1.237 euro (1.197 fuori città), Lecco 2.084 (1.488 fuori dal capoluogo), Lodi 1.755 euro (1.210 fuori città), Mantova 1.431 euro (1.065 in provincia), Milano 4.985 euro (1.949 in provincia), Monza 2.432 euro (1.806 in provincia), Pavia 2.170 euro (1.087 in provincia), Sondrio 1.338 euro (2.138 in provincia), Varese 1.566 euro (1.449 in provincia). Per quanto riguarda la domanda di immobili negli ultimi tre mesi si è registrato un aumento del 15,1% a Bergamo, del 24,5% a Brescia, del 14,7% a Como, del 24,2% a Lecco, del 5,7% a Lodi, del 14,2% a Milano, del 24.9% a Monza, del 18,6% a Pavia, del 3,3% a Sondrio, dell'8,9% a Varese.

I DATI

I prezzi di vendita aumentano di 2,4 punti con una media di 2.320 euro al metro quadro

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Uno scorcio di Bellagio. Le ville rappresentano il 50% del patrimonio

Il mercato del lusso va a gonfie vele

Lago di Como e Garda fra i preferiti Richieste aumentate del 40%

COMO

Complice il Covid e i lockdown, in Lombardia tra le mete preferite da chi cerca casa ci sono i laghi, in particolare quello di Como e il Garda. Negli ultimi tre anni la domanda di acquisto in questa zona è aumentata del 40%, rivolta a un patrimonio di ville e appartamenti di lusso stimato in un valore immobiliare di 2,7 miliardi di euro. A fine 2021 il peso dei laghi di Garda e di Como su tutta la domanda nazionale è aumentata del 28% e corrisponde al 4,2%. Che il mercato del residenziale di lusso stia bene lo dimostrano anche le analisi sui tempi di permanenza online degli annunci: rispetto al 2019 si è rilevata infatti una riduzione del 3%. Oggi il tempo medio per vendere un immobile di lusso si attesta sugli 11 mesi. Le ville rappresentano oltre il 50% del patrimonio immobiliare in vendita, nell'ultimo anno hanno registrato un aumento di circa il 13% portando la superficie complessiva a crescere di 10 punti percentuali rispetto al 2020. A Como per gli appartamenti vista lago compresi tra i 180 e i 220 metri quadrati, le offerte variano tra i 1.150.000 e i 1.350.000 euro, con un prezzo al metro quadro che arriva a superare i 5.000 euro. Per le ville si parte da una metratura notevolmente più ampia compresa tra i 350 e i 370 metri quadrati, di valore compreso tra i 3 milioni e i 3.050.000 euro, con un prezzo al metro quadro che arriva a superare gli 8.000 euro. Per gli appartamenti sul lago di Garda con una metratura compresa tra i 200 e i 220 metri quadrati, il costo totale varia tra 1.450.000 e 1.600.000 euro e valore del metro quadro al di sopra dei 6.000 euro. Per le ville tra i 310 e i 350 metri quadri si va da 2.250.000 a 2.350.000 euro.

IL NODO

La spada di Damocle della riforma del Catasto

A gravare come una spada di Damocle su tutti i proprietari di casa, e in particolare delle dimore più esclusive come gli attici nelle grandi città o le ville sul lago o in campagna, c'è la riforma del catasto, affrontata nei giorni scorsi in Commissione Finanze. Il nodo della questione è la riforma delle categorie e la rivalutazione dei cespiti che con un solo tratto di penna farebbe diventare di lusso non meno di 4 milioni e 401mila immobili nella sola Lombardia, almeno stando alla stima dell'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. I proprietari che sarebbero costretti a versa l'Imu, secondo le stime, sono 1.695.383 a Milano, 504.839 in provincia di Bergamo, 616.432 a Brescia, 262.712 a Como, 163.484 a Cremona, 166.821 a Lecco, 77.717 a Lodi, 173.802 a Mantova, 203.236 a Pavia, 138.558 a Sondrio, 386.172 a Varese. L'incremento del valore patrimoniale oltre che per l'Imu avrebbe ripercussioni anche sul calcolo dell'Isee, con il risultato che molti che oggi godono di agevolazioni e aiuti potrebbero vederseli negare per la rivalutazione della casa di proprietà.