Trilocali, prezzi alti Le giovani coppie fuggono dal centro

Il focus. Proibitivo l'acquisto in quasi tutto il capoluogo
Mettere su famiglia? Fuori città costi abbattuti a un terzo
La domanda resta forte, ma non bastano i mutui garantiti

LECCO
MARIA G. DELLA VECCHIA

«Qualcosa di importante sta cambiando nel mercato immobiliare di Lecco, ora investito da una fortissima domanda e crescita di richieste di case in classe A. E per fortuna i prezzi stanno tenendo». Cristina Perego, responsabile dell'area lecchese per Tecnocasa, spiega che a differenza di quanto sta accadendo ad esempio a Milano città, dove la domanda segna ora un minimo rallentamento, nel capoluogo lecchese e anche in provincia la richiesta di case rimane molto importante con prezzi che, seppure non abbiano avuto la totale ripresa di anni passati, restano ancora sotto controllo.

Esempi

Qualche esempio: nel secondo semestre del 2022 in Lecco centro i prezzi variano a seconda di case di tipo signorile usato (2.500 euro al mq.), medio usato (1.800 euro), economico usato (1.100 euro), signorile nuovo (3.200 euro), medio nuovo (2.800 euro) o economico nuovo (2.200 euro).

Un mercato immobiliare, quello del centro lecchese, con prezzi che però certo non avvicinano i giovani che puntano a metter su famiglia partendo da un trilocale (oggetto del desiderio in forte crescita nelle richieste) e che, come ci spiega in questa pagina l'immobiliarista Mattia Bodega, dopo aver sentito i prezzi ripiegano in periferia.

Oppure vanno fuori Lecco, dove ad esempio per una categoria di casa di tipo medio e usata, si va dai 650 euro al mq di Paderno d'Adda e Verderio Inferiore ai 1800 euro di Varenna.

Perego ci parla di una domanda «altissima, anche da parte dei giovani distribuiti equamente fra chi esce dalla famiglia per andare a vivere da solo e giovani famiglie che puntano al miglioramento. Ad esempio, vendiamo molto rapidamente le piccole villette, così come anche gli appartamenti più importanti chiesti da chi vuole cambiare casa. Vediamo invece un po' di calo di domanda da chi compra come investimento in quanto chi ha dei soldi vincolati, data l'incertezza del periodo, difficilmente riesce a monetizzarli e spostarli sull'immobiliare».

Le garanzie di Stato per i mutui agli under 35 hanno spinto il mercato, così come aiutano anche i mutui con tassi che, seppure in lieve aumento, restano sotto al 2%, tanto che «quasi tutti chiedono nuovi mutui a tasso fisso, che lasciano tranquilli per 15-20 anni», sottolinea nuovamente Perego.

La richiesta

Cresce la richiesta di case nuove o comunque recenti con giardino e di immobili usati con spazio esterno. In flessione invece la domanda di usato da ristrutturare: «La buona domanda che in proposito abbiamo visto nei mesi scorsi, evidentemente puntando sui bonus ristrutturazioni e in particolare sul Superbonus 110, sta calando. La cessione del credito sta diventando rara come oro, così come la possibilità di ottenere lo sconto in fattura. Il costo dei materiali e la difficoltà nel trovarli creano ulteriori incertezze e il settore ristrutturazioni si sta un po' fermando. Perciò – aggiunge Perego – stiamo lavorando di più sugli immobili già idonei e già in classe alta».

Le complicazioni burocratiche nell'ottenere i bonus, i rincari folli di metano ed elettricità, l'incertezza nell'avviare ristrutturazioni col rischio di fermarsi a metà strada perché non si trovano i materiali riorientano il mercato, con attenzione al risparmio verso case che se anche costano un po' di più certe caratteristiche già le hanno.

©RIPRODUZIONE RISERVATA

LA PROVINCIA
SABATO 16 APRILE 2022

Il centro Lecco (qui comprensivo di un render dell'area ex Faini) non riesce ad attrarre la domanda di case

Il dettaglio

Dopo la pandemia Covid boom di rustici e villette

«Una delle conseguenze più evidenti dell'arrivo della pandemia è stato l'aumento del numero di acquisti di soluzioni indipendenti e semindipendenti». Lo afferma l'ufficio studi del Gruppo Tecnocasa che attraverso la banca dati interna spiega che in italia tra il 2019 ed il 2021 il tasso di acquisto di soluzioni indipendenti e semindipendenti sia passato dal 19,1% al 22,0% sul totale delle compravendite. Ville singole, oppure semindipendenti, case indipendenti e rustici l'anno scorso hanno quindi coperto quasi un quarto del mercato, in una misura che gli immobiliaristi locali ci dicono essere simile anche nel Lecchese. Se si confrontano appartamenti e immobili indipendenti e semindipendenti, i primi hanno un tasso di acquisto per investimento superiore (17,6% contro 11,5%), mentre i secondi hanno una percentuale più alta di acquisti come abitazione principale e casa vacanza. "Gli appartamenti, infatti, si prestano meglio a essere acquistati per investimento grazie a prezzi mediamente più contenuti, a una maggiore facilità di gestione e a un maggior numero di richieste da parte di potenziali inquilini", spiegano gli analisti. A preferire appartamenti sono soprattutto i 18-34enni (29,5%), mentre le soluzioni indipendenti e semindipendenti sono più richieste da acquirenti con età compresa tra 35 e 44 anni (31,7%). Ville, villette e case indipendenti costano di più, quindi a comprarle è chi è più avanti con gli anni e col reddito. Gli appartamenti sono inoltre la tipologia preferita dai single (il 34,4% delle compravendite di appartamenti viene concluso da loro), mentre ville e case sono quasi sempre acquistate da famiglie (83,2%). Nel 51,0% dei casi chi acquista un appartamento lo fa grazie all'accensione di un mutuo, percentuale che sale al 53,1% se la compravendita riguarda una soluzione indipendente o semindipendente. M. DEL.