LECCOTODAY

LO STATO / CENTRO STORICO / PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI, 4

Comprare casa a Lecco: bene il 2022, il nuovo anno è in salita

Presentata la nuova rilevazione dei prezzi, che mette in mostra un aumento delle compravendite per lo scorso anno. Prezzi stabili

Matteo Bonacina
Giornalista LeccoToday
20 aprile 2023 05:12

Capitolo undici. La Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari della provincia di Lecco (Fimaa) ha pubblicato la nuova edizione di uno strumento utile per gli operatori del settore immobiliare in generale e per le agenzie immobiliari in particolare. Due i dati fondamentali che emergono dal convegno tenuto in casa Confcommercio Lecco: il 2022 ha fatto registrare un consistente aumento delle vendite (+12%), mentre il 2023 è iniziato nel segno di una maggiore incertezza. Stabili i prezzi in città, in aumento sul lago visto il crescente flusso turistico.

Relativamente all'evoluzione del mercato, il presidente Matteo Zambaldo ha spiegato a LeccoToday come abbia “tenuto agli scossoni del covid e della guerra. Il 2022 è stato un anno molto positivo sia a livello nazionale che locale, dove abbiamo avuto un incremento sostanzioso, portandoci a valori pre crisi del 2012, quindi molto, molto importanti. Sono state oltre 700 le compravendite a comune. Il 2023, invece, è un punto interrogativo in quanto abbiamo sicuramente qualche problema in più derivato dai tassi di interesse e dall'inflazione in aumento”.

Stando al passato anno solare, le compravendite nel comune di Lecco hanno fatto un balzo in avanti, passando dalle 653 del 2021 alle 737 del 2022; i paesi della provincia hanno registrato un incremento del 4,2%, con una crescita delle transazioni immobiliari da 4.197 del 2021 a 4.375 del 2022. Considerando una media nazionale del 4,8% (con oltre 784mila operazioni immobiliari concluse), si nota che l'andamento di Lecco città si è rivelato nettamente superiore alla media (anche rispetto a tanti capoluoghi di provincia, dato che Palermo ha registrato un + 11,4%, Milano +6,2%, Torino +5,9%).

L'inflazione, appunto: “Rende tutto più complesso in quanto il potere di spesa della famiglia media è diminuito per inflazione e aumento dei tassi di interesse. Diciamo che le previsioni parlano di un calo non di prezzi, ma di un numero di compravendite stimato tra il 15 e il 18%, che è un numero abbastanza importante. Ma dobbiamo considerare anche il rimbalzo che ha avuto il mercato rispetto al post pandemia, quindi il calo potrebbe essere comunque normale averlo”.

Due tipi d'immobili vanno particolarmente di moda: “Sì, sicuramente il quattro locali è il taglio più richiesto, in quanto le famiglie dopo un anno a casa hanno avuto la necessità di avere uno spazio in più in casa per lo *smart working*, per poter ospitare banalmente una persona con dei bambini, quindi quello è il taglio più richiesto. Il bilocale è tornato in auge in quanto, specialmente nella città, diciamo che il l'investitore si divide sull'acquisto del bilocale per metterlo poi a reddito. Quindi compro immediatamente e dopo ho già un immobile a reddito che ha un peso non indifferente.

Matteo Zambaldo, Michele Bonaventura e Francesco Forliano BONACINA/LECCOTODAY

Nuovo e ristrutturato con il 110%: “Legato al nuovo, in città, sta iniziando qualche intervento sicuramente interessante. I prezzi sono aumentati, ma questo è derivato dall'aumento delle materie prime, i costi dell'area e anche a livello finanziario le imprese hanno comunque un costo maggiore per accedere al credito. Quindi è giustificato da questo l'incremento dei prezzi del nuovo. Il discorso 110% ormai è in fase di esaurimento, di conseguenza chi è riuscito a utilizzarlo per efficientare in maniera positiva il proprio stabile o la propria casa singola ha sicuramente fatto ha fatto bingo, visto che già è già conclusa l'onda”.

Lecco, più case vendute

L'ottima performance del capoluogo ha diverse spiegazioni: nel 2022 sono stati immessi sul mercato nuovi immobili, ma soprattutto Lecco si è dimostrata molto appetibile per il settore investimenti. Verso il capoluogo della nostra provincia si è infatti registrato un grande interesse da parte di chi valuta immobili da mettere a

reddito, anche grazie alla vantaggiosa tassazione con cedolare secca che favorisce queste operazioni mirate. Nel 2022 il mercato non residenziale nel territorio lecchese ha tenuto, registrando valori in linea con l'anno precedente e talvolta un lieve incremento. Complessivamente il 2022 ha beneficiato di tassi di interessi bassi e di un ricorso ai mutui reso favorevole dalle condizioni bancarie fornite; uno scenario che nell'ultimo trimestre dello scorso anno e nel primo trimestre 2023 è andato cambiando. Il rialzo dei tassi deciso dalla Bce (come dalle altre Banche centrali) e la crescita dell'inflazione (arrivata a superare il 10% come non succedeva in Italia da decenni) hanno profondamente cambiato il trend, mostrando le prime ombre dopo la forte crescita post Covid.

D'altronde, i tassi per un mutuo sono passati da una media inferiore al 2% nel maggio 2022 al 3,79% del febbraio 2023. Secondo una recente analisi di un'autorevole società di consulenza strategica, nell'anno in corso è prevista una diminuzione dei nuovi mutui (-18%) e, di conseguenza, anche un calo a livello nazionale delle compravendite pari al -14,6% su base annua, con un'intensità maggiore nel primo semestre 2023. La speranza, chiaramente, e che la possibilità di spesa delle famiglie torni a crescere il prima possibile, grazie a tassi di finanziamento in calo e a un'inflazione definitivamente sotto controllo.

Per quanto riguarda il capitolo affitti, si tratta di un mercato effervescente caratterizzato da tante richieste e da poca offerta, soprattutto a Lecco città. Una parte degli immobili è oggi destinata agli affitti brevi, legati a una vocazione turistica che sta sempre più caratterizzando il nostro territorio. Chiaramente la "parte del leone" la fa il lago, grazie all'appetibilità verso i turisti stranieri che negli ultimi anni vedono con grande interesse anche il nostro ramo del lago di Como.

Un'ultima considerazione riguarda i prezzi. Su questo fronte il mercato delle compravendite immobiliari lecchesi mostra una sostanziale tenuta, anche se c'è stato un aumento dei valori del nuovo dovuto al rialzo delle materie prime e dei costi di produzione. Anche la zona lago, a causa della sua attrattiva, ha registrato un incremento dei prezzi.

© Riproduzione riservata