Rassegna stampa
22-23-24-25-26 aprile 2023

CONFCOMMERCIO
LECCO
Presenti, futuro

24 aprile 2023

Compravendita: Lecco centro e Mandello sono i più cari Ello, Dolzago, Rogeno e Garbagnate invece i più accessibili

LECCO (cmc) Il mercato immobiliare è in ripresa, dopo gli anni difficili della pandemia, ma una cosa è certa: non tutti possono permettersi una casa in città.

Anche quest'anno Fimaa Lecco ha deciso di realizzare la Rilevazione Prezzi Mercato Immobiliare di città e Provincia. Una pubblicazione diventata negli anni uno strumento prezioso per quanti operano nel settore, ma anche per i cittadini che possono così mettere a confronto prezzi e zone del nostro territorio. Il report è stato presentato il 19 aprile scorso nella sede di Confcommercio alla presenza di **Matteo Zambaldo**, presidente Fimaa, **Michele Bonaventura**, vice presidente, e **Francesco Forliano**, consigliere. «Il 2022 è stato indubbiamente un anno positivo per il mercato immobiliare lecchese - ha spiegato Zambaldo - caratterizzato da numeri significativi e importanti. Le compravendite nel comune di Lecco sono cresciute del 13%, passando dalle 653 del 2021 alle 737 del 2022. I paesi della provincia hanno registrato un incremento del 4,2%, con un aumento delle transizioni immobiliari da 4197 del 2021 a 4.375 del 2022. Considerando una media nazionale del 4,8%, con oltre 784.000 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. Prendiamo per esempio Palermo che ha registrato un più 11,4%, Milano + 6,2%, Torino + 5,9%».

E ancora. «L'ottima performance del capoluogo ha diverse spiegazioni: certamente 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. 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 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 a 2% nel maggio 2022 a 3,79% del febbraio 2023 e secondo una recente analisi di un autorevole società di consulenza strategica nell'anno in corso è prevista una diminuzione dei nuovi mutui e di conseguenza anche un calo a livello nazionale delle compravendite».

Matteo Zambaldo, Michele Bonaventura e Francesco Forliano

Per quanto riguarda gli affitti i proprietari privilegiano quelli a breve termine. «Una situazione che avvantaggia il mercato turistico - ha spiegato Bonaventura - ma di contro è difficile trovare casa per periodi lunghi, una situazione che è cambiata molto rispetto ad alcuni anni fa».

La città di Lecco

Sfogliando il listino, per quanto riguarda gli immobili residenziali nuovi, la quotazione nel centro storico di Lecco va da 3.400 a 4.200 euro al metro quadro (zona A), 3.000-3.600 (zona B) e 2.800-3.300 (zona C). Così nei rioni sempre per ciò che concerne immobili residenziali nuovi: Acquate 2.600-3.200, Belledo 2.600-3.000 euro, Bonacina 2.600-2.900, Castello 2.900-3.400, Chiuso 2.300-2.600, Germanedo 2.700-3.000, Laorca 2.300-2.600, Maggianico 2.500-2.800, Malavedo 2.400-2.700, Olate 2.700-3.100, Pescarenico 2.900-3.200, Rancio 2.500-3.000, San Giovanni 2.600-3.000, Santo Stefano 2.800-3.100.

Sul lago i prezzi più alti

Il comune più inaccessibile è Mandello del Lario: 3.500-4.000 euro al mq sulla fascia a lago mentre in centro 2.800-3.200. Costa meno acquistare a Olcio (2.200-2.500) e nelle frazioni (2.200-2.500). Poi troviamo Malgrate 2.800-3.100, Abbadia Lariana 2.800-3.200 e Varenna 2.800-3.000. A Oliveto Lario si pagano 2.500-2.800, a Colico 2.600-2.800, a Perledo 2.300-2.500 e a Dorio i costi sono di 2.000-2.500.

Il circondario

Nei comuni intorno al capoluogo il più caro, sempre per quanto riguarda le nuove case, è Valmadrera con prezzi che vanno dai 2.500 ai 3.000 euro al mq. Anche Oggiono ha costi elevati, almeno per quanto riguarda il centro storico (2.600-2.900) e Imberido (2.500-2.800). A Pescate si pagano 2.600-2.900.

Il Calolziese

Comprare casa a Calolzio alta costa fra i 2.300 e i 2.700 euro al mq. I prezzi si alzano in centro: 2.600-2.900. Cara anche Vercurago: 2.600-3.000.

La Valsassina

Non in tutti i comuni della Valsassina è possibile trovare case nuove. Se si vuole acquistare un appartamento a Barzio bisogna spendere 2.400-2.500 euro. A Ballabio 2.300-2.600. Leggermente inferiori i prezzi al mq a Cremeno: 2.200-2.400. Infine a Premana per un appartamento nuovo i costi sono di 2.400-2.900. In tutti gli altri paesi della Valsassina non sono disponibili abitazioni nuove ma si possono trovare di recente realizzazione o piuttosto datate.

I meno cari

I comuni dove le case sono più accessibili sono Ello, Dolzago, Rogeno e Garbagnate Monastero (2.200-2.500) e poi Bosisio Parini e Civate (2.200-2.600).