Rassegna stampa
11 ottobre 2023

CONFCOMMERCIO
LECCO
Presenti, futuro

La Provincia di Lecco

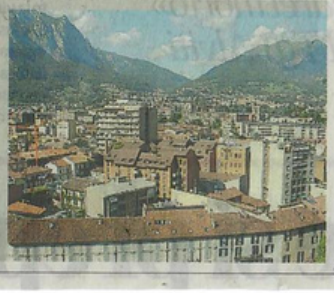
MERCOLEDÌ 11 OTTOBRE 2023 • EURO 1,50 ANNO 132 . NUMERO 280 • www.laprovinciadilecco.it

NEL LECCHESE

Il mercato della casa segna un rallentamento

Il mercato lecchese delle compravendite immobiliari è in frenata soprattutto per l'usato, a causa della difficoltà di accesso al credito legata all'aumento dei tassi sui mutui

DELLA VECCHIA **A PAGINA 9**



Rassegna stampa
11 ottobre 2023

CONFCOMMERCIO
LECCO
Presenti, futuro

Casa, mutui più cari «E i prezzi a Lecco non calano ancora»

L'analisi. Il mercato immobiliare del nostro territorio risente della difficoltà nel reperire appartamenti Zambaldo: «Tante richieste, ma pochissima offerta»

LECCO
MARIA G. DELLA VECCHIA

Un mercato, quello delle compravendite immobiliari nel Lecchese, oggi «in rallentamento soprattutto per l'usato, con il taglio medio e medio-basso di appartamenti ha risentito di più della crisi a causa della difficoltà di accesso al credito che sta segnando quel tipo di cliente che deve intervenire con una quota alta di mutuo sul costo della casa», afferma **Matteo Zambaldo**, presidente di Fimaa Confcommercio Lecco.

I numeri

Una situazione generale di compravendite in flessione del 14%, almeno secondo le stime di Nomisma per l'Italia nel 2023.

Oggi chi fa un mutuo per un importo compreso fra il 70% e il 90% del costo di un immobile certamente, a causa della crescita dei tassi di interesse, ha più difficoltà rispetto a un anno fa. «Se una rata passa da 600 a 750 euro, quei 150 euro mensili di differenza in una famiglia incidono. Certo, i tassi sono aumentati ma ricordo che un po' di anni fa eravamo ben oltre il 5-6%. Non possiamo considerare normali i tassi all'1% che abbiamo avuto per molti anni a causa del costo del denaro pari a zero. Certo ora i tassi, di per sé su valori normali, sono appesantiti dall'inflazione ed è questo a renderli difficilmente sostenibili. Va da sé che se i tassi della Bce aumentassero di nuovo gli acquisti scenderebbero ulteriormente e l'abbassamento di domanda farà scendere anche i prezzi, che per ora stanno tenendo rimanendo, su Lecco, stazionari».

Matteo Zambaldo
Fimaa Lecco

I clienti

A non avere flessioni è sia il mercato degli investitori che comprano immobili di taglio piccolo per metterli a reddito sia il cliente altospendente, che non ha difficoltà ad affrontare un acquisto con o senza intervento delle banche.

«Nell'offerta di mercato – aggiunge Zambaldo - non c'è molto residenziale di nuova costruzione, quindi quello che c'è viene recepito bene. Chi compra il nuovo sa che deve spendere mediamente tremila euro al metro quadro, l'offerta è scarsa quindi per chi può permetterselo gli immobili si acquistano».

Il problema maggiore riguarda tuttavia gli affitti: «I prezzi stanno aumentando – afferma Zambaldo - il bilocale che prima si trovava a 500 euro al mese ora lo si trova fra i 550 e i 600 euro, ma il problema è trovarlo. C'è pochissima offerta a fronte di tantissima richiesta anche perché magari con le nuove condizioni bancarie c'è chi non riesce ad accedere al credito e ripiega sull'affitto, che però nel residenziale non si trova».

Le piattaforme digitali

«Tante richieste ed offerta minima in quanto Lecco rispetto alla provincia (tranne il lago che è strettamente turistico) ha tanti immobili su piattaforme di affitti brevi e questo apre anche una problematica sociale. C'è inoltre tutta la parte che riguarda gli studenti, che fanno fatica a trovare. Abbiamo aziende che hanno appalti pubblici per attività di manutenzione in ospedale e altrove, cercano appartamenti e non riescono a trovarli».

I problemi non mancano, ma il sentiment dei circa 130 iscritti a Fimaa in relazione al mercato immobilare è positivo: «Non raccogliamo grosse lamentele sull'andamento del business – conclude Zambaldo -, ma preoccupa la diminuzione di richieste di quei clienti che stavano cercando casa e ora si prendono tempo per pensarci. Sono i clienti che costituiscono la maggior parte del mercato, quelli che cercano la prima casa o che vendono quella che hanno per comprarne un'altra».

©RIPRODUZIONE RISERVATA

Rassegna stampa
11 ottobre 2023

CONFCOMMERCIO
LECCO
Presenti, futuro

Le dinamiche del mercato immobiliare lecchese nelle stime di Nomisma e nelle rilevazioni Fimaa

Il dettaglio

La quota di affitti in città Il costo si alza del 14%

Comprare casa a Lecco costa in media 2.100 euro al metro quadrato contro i 1.500 euro del resto della provincia. Per gli affitti il canone medio al metro quadro è di 10 euro a Lecco città (+1,5% nell'ultimo trimestre) e di 9,4 euro in provincia (-1,5 nel trimestre). Ma sull'anno l'aumento in città è stato del 14,2%, un dato che vede Lecco dietro solo a Como (+16,7%) per percentuale di rincaro. La provincia di Lecco su base annua segna un +8%. Secondo l'Osservatorio trimestrale di Immobiliare.it sul mercato residenziale lombardo nel 2023 in un anno i prezzi di vendita degli immobili a Lecco sono cresciuti dell'1,1%, mentre nel resto della provincia sono calati dell'1,4%, in un andamento che nell'ultimo trimestre del 2023 registra un calo dello 0,5% per il capoluogo e un aumento dell'1,5% in provincia.

Un andamento, quello delle compravendite lecchesi, che in parte appare in controtendenza rispetto alla media della Lombardia dove i prezzi rallentano la corsa ma non si fermano del tutto, con un +0,7% nell'ultimo trimestre, mentre su base annua la crescita segna un solido +6,7%.

Comprare casa in Lombardia costa, oggi, 2.500 euro al metro quadro di media, mentre per affittarla servono 16,7 euro al metro quadro.

«Dai principali indicatori di mercato – spiega l'indagine di Immobiliare.it - emergono segnali di raffreddamento per quanto concerne il comparto delle compravendite, con la domanda che continua a contrarsi: -4,2% nell'ultimo trimestre (-6,9% sull'anno). Diversa la situazione per gli affitti, con lo stock in aumento di quasi 20 punti percentuali nel trimestre (+24,7% sull'anno) mentre la domanda, che rispetto a questo punto del 2022 è cresciuta poco meno di 5 punti percentuali, nell'ultimo trimestre vola al +15%».

Nelle compravendita la città più cara della regione (e d'Italia), resta Milano, con 5.300 euro al metro quadro di media e prezzi che in un anno sono cresciuti del 3,6%. M.DEL.