CONFCOMMERCIO
LECCO
Presenti, futuro

2 ottobre 2023

Compravendite nel 2022 Forte crescita nel capoluogo

I dati
L'analisi dei listini immobiliari
«A Lecco mercato effervescente»

Un anno, il 2022, «indubbiamente positivo per il mercato immobiliare lecchese». Lo afferma Matteo Zambaldo, presidente di Fimaa Lecco in apertura del documento di listino immobiliare 2023 (su dati 2022) dell'associazione. Questi i numeri: nel Comune di Lecco l'anno scorso le compravendite sono passate dalle 653 del 2021 alle 737 del 2022, con un incremento del 13%. Per quanto riguarda il complesso dei Paesi l'incremento è stato del 4,2%, con compravendite salite dalle 4.197 del 2021 alle 4.375 del 2022. Nel complesso la situazione della provincia locale è in linea con l'andamento nazionale ma è evidente il miglior dato di Lecco città rispetto a quello nazionale, visto che in Italia la crescita media è stata del 4,8% (per oltre 784 mila operazioni immobiliari concluse).

Inoltre Lecco, in crescita percentuale, ha fatto meglio anche rispetto a grandi capoluoghi di provincia come Palermo (+11,4%), Milano (+6,2%), Torino (+5,9%). Fimaa spiega che «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, anche grazie alla vantaggiosa tassazione con cedolare secca che favorisce queste operazioni mirate».

Sebbene già l'anno scorso il rialzo dei tassi dei mutui fosse già avviato da parte del sistema bancario, il ricorso ai mutui per gran parte dell'anno era ancora favorevole, salvo iniziare a peggiorare nell'ultimo trimestre con l'inizio dei rincari sistematici partiti dalla Bce, con l'aggiunta di un'inflazione viaggiava a due cifre. L'inflazione oggi è ancora in parte rientrata, intorno al 5,6%, ma non tanto da far cambiare rotta alla Bce sui tassi, che, come annunciato, continueranno a salire fino a quando non si raggiungerà un'inflazione al 2%. Tuttavia sul fronte dei prezzi le compravendite locali mostrano una tenuta, "anche se c'è stato un aumento dei valori del nuovo dovuto al rialzo delle materie prime e dei costi di produzione", e ciò riguarda anche la zona lago.

Matteo Zambaldo

Gli immobiliaristi di Fimaa definiscono invece "effervescente" il mercato locale degli affitti, che anche a Lecco, come nel resto d'Italia, è segnato da tante richieste e scarsa offerta soprattutto nel capoluogo. **M.Del.**

Il dettaglio

Rincaro dei tassi di interesse Segni di difficoltà dal mercato

Per il rincaro dei tassi di interesse, nel primo semestre di quest'anno in Italia le richieste di mutui casa sono diminuite complessivamente del 22,4% rispetto allo stesso periodo del 2022. Il dato è condizionato dalle surroghe che nello stesso periodo sono calate del 30,8%, mentre i nuovi mutui erogati sono scesi del 21%. (Dati Barometro Mutui di Crif). Nel Secondo Osservatorio sul mercato immobiliare 2023 di Nomisma emerge che "il mercato immobiliare italiano, dopo l'euforia post pandemica, mostra inequivocabili segnali di appannamento". Nei dati Nomisma le abitazioni date in affitto nel 2022 sono pari a poco meno del 6% dello stock disponibile, con una flessione di quelle di medio-lungo periodo, con un calo superiore al 4% per i contratti ordinari e dell'1,5% per quelli agevolati.

+24%

L'aumento del montante per i tassi
Fra gennaio 2022 e marzo 2023 per il 65% dei mutui in bonis (senza rate scadute e non pagate) l'aumento dei tassi ha comportato un aumento del montante (calcolato in modo semplificato, come somma algebrica di rate residue) pari a circa 34mila euro per contratto (+24%) per i mutui più recenti.