

30 ottobre 2023

LECCO (cmc) Casa dolce casa, recita un vecchio adagio. Ma non sempre acquistare un immobile è un'operazione accessibile per tutti.

Nei primi otto mesi del 2023 (secondo l'osservatorio di Immobiliare.it) per gli immobili residenziali in vendita a Lecco sono stati richiesti in media 2.104 euro al metro quadro, con un aumento del 0,86% rispetto a Settembre 2022 (2.086).

Negli ultimi due anni, il prezzo medio all'interno del comune di Lecco ha raggiunto il suo massimo nel mese di gennaio 2023, con un valore di 2.121 euro al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato novembre 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media 2.030 euro al metro quadro.

Per quanto riguarda gli immobili residenziali in affitto sono stati chiesti in media 10,07 euro al mese per metro quadro, con un aumento del 13,53% rispetto a settembre 2022 (8,87 euro mensili al mq).

Negli ultimi due anni, il prezzo medio all'interno del comune di Lecco ha raggiunto il suo massimo nel mese di agosto 2023, con un valore di 10,07 euro al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato febbraio 2022: per un immobile in affitto sono stati domandati in media 8,65 euro al mese per metro quadro.

Nel corso del mese di agosto 2023, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Lecco è stato più alto nella zona Centro, Lungolago, con 2.786 euro per metro quadro. Al contrario, il prezzo più basso è stato nella zona San Giovanni, Rancio, Laorca con una media di 1.567 euro al metro quadro.

Nello stesso mese, il costo degli immobili in affitto nel capoluogo è stato più alto nella zona Castello, Santo Stefano, Turati, Olate, con 11,22 euro al mese per metro quadro. Il prezzo più basso, invece, è stato nella zona Germanedo, Belledo con una media di 7,81 euro al mese per metro quadro.

Ma veniamo a dettagli: a Germanedo e Belledo le case erano in vendita a 1.709 euro al metro quadro (in affitto a 7,81 euro al metro quadro al mese); in centro e lungolago 2.786 euro al metro quadro (affitto 10,6 euro); Maggiasco, Bione, Chiuso Pescarenico 1.780 al metro quadro (10,29 euro per gli affitti); Caleotto,

GIORNALE DI LECCO
LUNEDÌ 30 OTTOBRE 2023

LECCO | 11

Per l'analisi sono stati presi in considerazione gli osservatori di Immobiliare.it e Tecnocasa relativi ai prezzi degli alloggi

Vendute meno case, ma a costi più alti

Oltre al centro cittadino si spende di più per comprare a Varenna, mentre paese più «economico» è Dolzago

30 ottobre 2023



LECCO CITTÀ	Zona	Signorile usato	Medio usato	Economico usato	Signorile nuovo	Medio nuovo	Economico nuovo
CENTRO	C	2500	2000	1200	3500	3000	2500
LECCO PROVINCIA	Zona	Signorile usato	Medio usato	Economico usato	Signorile nuovo	Medio nuovo	Economico nuovo
ABBADIA LARIANA	C	2000	1700	1000	3000	2700	Nd
BELLANO	C	2100	1800	900	3300	2900	Nd
COSTA MASNAGA	C	1600	1300	1100	2200	2000	1900
COSTA MASNAGA	P	1500	1250	1000	2100	2000	1850
DERVIO	C	2000	1700	800	3200	2700	Nd
DOLZAGO	C	1200	1100	1000	2200	1900	Nd
ELLO	C	1300	1100	1000	2100	1800	Nd
LIERNA	C	1850	1550	950	3000	2500	Nd
MANDELLO DEL LARIO	C	1900	1600	1000	3300	2700	Nd
OGGIONO	C	1350	1300	1000	2400	2200	Nd
OGGIONO	P	1350	1200	Nd	2200	2000	Nd
PERLEDO	C	1800	1400	800	3000	2500	Nd
ROGENO	C	1500	1250	1100	2100	2000	1800
ROGENO	P	1500	1250	950	2000	1900	1800
VARENNA	C	2500	2000	1300	3800	2800	Nd

Legenda: C=Centro - S=Semicentro - P=Periferia - Nd=Non disponibile - Prezzi in € al mq - Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Acquate, Bonacina Falghera 2.128 euro al metro quadro (8,68 euro per l'affitto); Castello, Santo Stefano, viale Turati e Olate 2.182 euro al metro quadro (11,22 euro per gli affitti). Infine San Giovanni, Rancio e Laorca 1.567 euro al metro quadro (8,42 euro per l'affitto).

Se prendiamo invece l'osservatorio di Tecnocasa, che si basa sui dati dell'Agenzia delle entrate, viene evidenzia-

ta una flessione nelle compravendite immobiliari in città che sono state 401 nel secondo trimestre del 2022 e 295 nello stesso periodo di quest'anno (-26,3%). La flessione ha riguardato anche il territorio provinciale dove nel secondo trimestre del 2022 le compravendite sono state 2.144 mentre nello stesso periodo del 2023 si è arrivati a 1.886 (-12,1%).

Entrando nel dettaglio a

Lecco centro (vedi tabella a lato) un appartamento signorile usato ha un costo di 2.500 euro al metro quadro; un medio usato 2.000 euro al metro quadro; economico usato 1.200 euro al metro quadro. Chi vuole acquistare un appartamento signorile nuovo deve sborsare 3.500 euro al al metro quadro, medio nuovo 3.000 euro al metro quadro e infine economico, ma sempre nuovo 2.500 euro al metro

quadro.

Sempre secondo Tecnocasa, i prezzi più elevati nel territorio si sono registrati a Varenna dove un appartamento signorile usato ha un costo di 2.500 euro al metro quadro; un medio usato 2.000 euro; economico usato infine 1.300 euro. Chi vuole acquistare un appartamento signorile nuovo deve sborsare 3.800 euro al metro quadro, medio nuovo 2.800 euro ma non sono per-

venuti i prezzi di un alloggio economico. Il paese dove è più economico acquistare casa risulta essere Dolzago dove un appartamento signorile usato ha un costo di 1.200 euro al metro quadro; un medio usato 1.100 euro; economico usato 1.000 euro. Chi vuole acquistare un appartamento signorile nuovo deve sborsare 2.200 euro al metro quadro, medio nuovo 1.900 euro.

«Gli appartamenti signorili e le case con giardino sono più richiesti»

C'è un generale clima di incertezza che porta i compratori ad essere più prudenti. I tassi elevati dei mutui non aiutano



Cristina Perego di Tecnocasa

LECCO (cmc) «La prima parte del 2023 restituisce un mercato immobiliare in sensibile rallentamento, con conseguente frenata delle compravendite e della crescita dei prezzi e dei canoni di locazione».

E' l'analisi di **Fabiana Megliola**, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa sui dati a livello nazionale. Ma a livello lecchese come sta andando il mercato immobiliare?

Lo abbiamo chiesto a **Cristina Perego** team manager Tecnocasa per Lecco e provincia.

«Indubbiamente il mercato Lecchese non è uguale a quello delle più grandi città italiane come Milano - precisa - tuttavia l'evidenza dimostra che c'è una difficoltà con un calo nelle vendite. Per ora in città ha

ancora una buona tenuta ma l'onda lunga che proviene da Milano potrebbe giungere fino a noi e in futuro potrà esserci un'offerta più elevata rispetto alla domanda e questo allungherà i tempi di vendita».

E ancora: «A Lecco abbiamo una domanda più alta rispetto alle case con giardino e agli alloggi signorili che vengono venduti in tempi rapidi rispetto agli appartamenti nelle corti, da ristrutturare, o comune in edifici vecchi e senza ascensore».

Altro problema riguarda i continui ritocchi ai tassi di interesse messi in campo dalla Bce che «hanno notevolmente ridimensionato il trend rialzista che aveva caratterizzato il mercato post pandemia». Penalizzato in particolare chi ha necessità

di acquistare con mutuo. «Si aggiunge poi un generale clima di incertezza da cui scaturiscono comportamenti più prudenti da parte dei potenziali acquirenti».

Di qui le conclusioni: «Sul mercato nazionale, ma anche a Lecco c'è un cambio in atto che ritengo non giungerà mai a toccare i dati del periodo fra il 2012/2013. Il mercato immobiliare però ci ha abituati a cambiamenti veloci, che chiedono risposte altrettanto veloci a nuove esigenze e modalità di vita. Una delle strade è sicuramente la rigenerazione che non deve però limitarsi a restituire a nuova vita un territorio o un immobile ma a creare anche senso di appartenenza, inclusione, crescita».