Rassegna stampa
24 gennaio 2024

CONFCOMMERCIO
LECCO
Presenti, futuro

Economia

ECONOMIALECCO@LAPROVINCIA.IT
Tel. 0341.490111

ECONOMIASONDRIO@LAPROVINCIA.IT
Tel. 0342.511555

La seconda casa continua a piacere Mercato in rialzo

I dati. Per il Lecchese, crescita annuale tra il 5 e il 7%
A piacere in modo particolare le località di lago e Valle
Meno il capoluogo di provincia: «È poco turistico»

Rassegna stampa
24 gennaio 2024

CONFCOMMERCIO
LECCO
Presenti, futuro

LECCO
MARTA COLOMBO

Gli italiani (e i lecchesi) tornano a confermarsi amanti della casa. A livello nazionale, infatti, sulle 700mila compravendite del 2023, quelle relative a seconde case - specie tra mare e montagna - sono state una su dieci, ossia circa 80mila.

Le compravendite di abitazioni nelle località turistiche avevano visto un balzo del 2,9% già nel 2022 rispetto al 2021, secondo il report dell'Osservatorio Nazionale Immobiliare turistico 2023 di Fimaa Confcommercio condotto con la collaborazione di Nomisma. E anche nel nostro territorio l'andamento è positivo per quanto riguarda il secondo immobile, visto sia come investimento, magari per affitti più o meno brevi, che come casa vacanza, luogo in cui trascorrere fine settimana e ferie.

Lo smartworking

Negli ultimi anni, infatti, nel Lecchese c'è stata una crescita annuale tra il 5% e il 7% delle compravendite, come confermato dal presidente di Fimaa Lecco Matteo Zambaldo, che ci tiene però a distinguere tra le diverse finalità per cui viene acquistata una seconda casa: «Nel caso delle case vacanze, il nostro lago piace sempre tanto, così come la Valsassina – osserva –. L'incremento, ultimamente, si attesta attorno al 5% l'anno. Il Lario attira perché è comunque vicino alle grandi città». A piacere di più agli acquirenti, in questo caso, non è però il centro cittadino, «poco turistico», secondo Zambaldo, quanto i paesi del lago, a partire da Abbadia e fino a Colico, e della montagna, da Ballabio fino a Introbio. Non manca però chi sceglie di prendere una seconda casa a Malgrate, per merito soprattutto del suo lungolago.

Se una volta, dunque, i milanesi compravano un immobile al mare, oggi considerano il lago come una valida alternativa per il proprio "buen retiro". «Grazie anche allo smart-working, sempre più diffuso, oggi in tanti scelgono mete più vicine, per poter lavorare da dove si vuole il venerdì e il lunedì e godersi il fine settimana nella natura, lontano dal caos delle metropoli e senza fare lunghi viaggi». A fare la differenza è anche il costo di certi immobili.

«Il mercato delle seconde case è positivo, non segue le logiche della flessione riguardanti il credito – prosegue Zambaldo –. Il cliente compra in contanti, senza accendere alcun mutuo. La flessione nelle compravendite si sente a livello globale, dunque, ma non nel turistico: sul lago ce la si può cavare con 150mila euro, in Valsassina con 50mila. Cifre per cui si possono chiedere piccoli finanziamenti».

Anche i numeri di compravendite per seconde case da mettere a reddito crescono: si parla, in questo caso, di circa il +6-7% su base annuale. «Molti clienti vogliono diversificare i propri investimenti – spiega il presidente di Fimaa Lecco –. In questo caso, le zone più richieste sono quelle del centro città, per la vicinanza con l'ospedale e con il Politecnico, ossia dove ci sono i potenziali utenti conduttori degli immobili».

Comune ad alta densità

Quello di Lecco è, peraltro, classificato come Comune ad alta densità: «Segue quindi le logiche dei canoni concordati, che danno la possibilità al locatore di accedere alla cedolare secca al 10% anziché al 21%, oltre allo sconto Imu del 25%». C'è poi la rivalutazione annuale degli immobili: tutti elementi che chi acquista una seconda abitazione per poi metterla a disposizione di terzi tiene in considerazione.

Insomma, il mercato delle seconde case cresce anche da noi: «L'andamento è senz'altro positivo – chiosa Zambaldo –. Come Fimaa, stiamo anche segnando i dati dei valori immobiliari divisi per zone, con l'obiettivo di presentare un "listino" entro il mese di aprile con i vari aggiornamenti».

©RIPRODUZIONE RISERVATA

Panoramica sul nostro lago dal Moregallo FOTO TIZIANA COMI

Prosegue la "calata" degli stranieri La Campania è la meta più quotata

Il mercato delle seconde case ha conosciuto un periodo di notevole crescita negli ultimi anni. Le si può acquistare per passarci le vacanze o come investimento, mettendole a reddito attraverso locazioni lunghe o brevi.

Secondo le analisi condotte dall'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, il 2022 ha visto soprattutto un aumento dell'interesse da parte degli acquirenti stranieri che hanno scelto di investire in Italia, attratti dai prezzi più competitivi rispetto ai loro paesi di origine. Tra le regioni più gettonate sia per gli italiani che per gli stranieri in cerca di una casa vacanza, la Campania spicca per popolarità. In particolare, località costiere come Sant'Agata sui due Golfi, una frazione di Massa Lubrense, e Palinuro stanno attirando molte attenzioni.

Nel primo caso, i prezzi per gli appartamenti nel centro variano tra 2.500 e 4.500 euro al metro quadrato, mentre nella zona salernitana si aggirano tra i 2.500 e i 3.500 euro al metro quadrato.

Anche il Lazio è sotto i riflettori degli investitori, soprattutto quelli provenienti da Roma e dintorni. Le zone di Marina Velca e Tarquinia Lido sono particolarmente ambite, con acquirenti alla ricerca di villette o appartamenti dotati di balconi e terrazzi.

Il mercato delle case vacanza è attivo anche in Sardegna, specialmente nella zona di Loiri-Porto San Paolo, dove si cercano soluzioni di 70-80 metri quadrati per le locazioni estive. **M.Col.**