Rassegna stampa
10-11-12 febbraio 2024

CONFCOMMERCIO
LECCO
Presenti, futuro

11 febbraio 2024

La Provincia di Lecco

DOMENICA 11 FEBBRAIO 2024 · EURO 1,50 FONDATO NEL 1988 · www.laprovinciadilecco.it

LECCO

MUTUI E INFLAZIONE SPINGONO GLI AFFITTI

M. COLOMBO A PAGINA 17

Economia

ECONOMIALECCO@LAPROVINCIAUNICATV.IT
Tel. 0341.490.111

ECONOMIASONDRIO@LAPROVINCIAUNICATV.IT
Tel. 0342.511.555

Mutui e inflazione spingono gli affitti

Mercato immobiliare. I canoni medi in città nel 2023 sono cresciuti del 5%, ben più della media nazionale
Zambaldo (Confcommercio): meno di una quarantina gli appartamenti a disposizione di chi cerca casa

LECCO
MARTA COLOMBO

Continuano a crescere, in Italia e anche a Lecco, i canoni di locazione, anche se a tassi inferiori rispetto al semestre precedente. Mentre l'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa registra, a livello nazionale, un +3,4% per i monolocali, +3% per i bilocali e +3,2% per i trilocali nelle grandi città, a Lecco l'aumento annuo, nel 2023, si attesta attorno al +5% circa. A confermarlo è Matteo Zambaldo, presidente di Fimaa Confcommercio Lecco: «La ragione per la quale i canoni degli affitti continuano a crescere dipende dal calo delle compravendite, dovuto all'incremento dei tassi dei mutui e dall'inflazione – osserva – Comprare casa costa di più. Così, le famiglie, ma anche le coppie e i singoli, preferiscono prendere un appartamento in locazione. La domanda di affitti sale, insieme ai costi».

I canoni rilevati

Secondo i dati diffusi proprio da Tecnocasa, il canone mensile di un monolocale a Lecco città può essere in media di 500 euro; il costo sale a 600 euro nel caso di un bilocale e a 800, qualora si decida di prendere in affitto un trilocale. Si conferma la maggiore facilità di affitto per le soluzioni di "qualità", ben arredate, posizionate in zone servite e luminose. Resta sempre elevata l'attenzione ai costi condominiali. «Questo incremento è innegabile e dipende dal fatto che si compra casa molto di meno – prosegue Zambaldo – Prima, un mutuo su un bell'immobile poteva costarmi 1.000 euro al mese, ora può essere di 1.300 euro mensili, spesso per case qualitativamente inferiori. In tanti, allora, pensano sia meglio prendere in affitto e aspettare».

Alloggi a disposizione

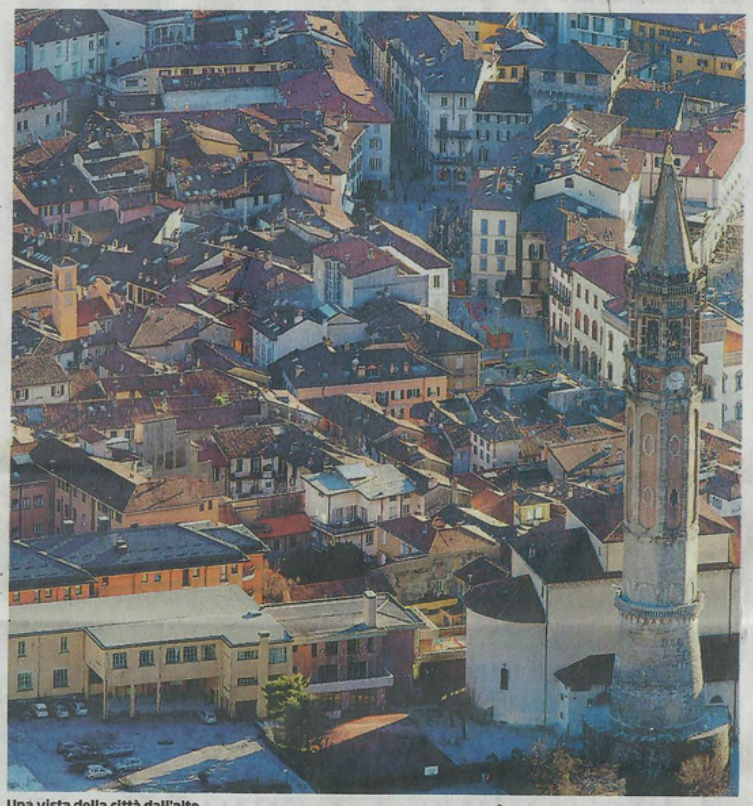
Un tema, quello dei prezzi delle case - tanto in vendita quanto, dunque, locate - che a Lecco risente del poco "stock" di immobili a disposizione, soprattutto a causa della quantità dilagante di affitti brevi e di case per studenti, specie nei pressi del Polo lecchese del Politecnico, in via Previati. «Se avessimo cercato un immobile in locazione cinque anni fa, ne avremmo trovati almeno 70 o 80. Oggi, invece, a malapena si arriva a una quarantina – evidenzia il presidente di Fimaa Lecco - Ci sono diversi bilocali e trilocali, ma anche appartamenti con canoni mensili che superano i 1.000 euro. Normale, allora, che una giovane coppia o una famiglia li scarti a prescindere». Le compravendite immobiliari, peraltro, sono calate del 15% in quasi tutta Italia e gli investitori preferiscono traslare il loro immobile, passando dalla vendita alle locazioni e dalle locazioni normali (3+2 anni, oppure 4+4) ad affitti brevi.

«Anche nella nostra città è così. A Lecco ci sono poi gli studenti del Poli, che tra settembre e ottobre fanno man bassa di appartamenti. A dire il vero, l'anno scorso molti studenti sono rimasti senza alloggio, proprio perché la richiesta è molto alta, in concomitanza con le iscrizioni ai corsi del campus», è la considerazione di Zambaldo.

Una situazione, quella lecchese, "che fa pensare un po' a un'emergenza": «Pensiamo anche all'ospedale "Manzoni", che sta assumendo molti medici e infermieri. Anche in quel caso, occorrono immobili in centro, che però mancano. La soluzione? Ricollocare in alloggi per studenti, coppie o famiglie alcuni immobili che, ad oggi, sono adibiti a uffici, magari inutilizzati, considerato che hanno meno appeal sul mercato, rispetto alle abitazioni, e che lo smart-working e l'home office sono in crescita».

L'iter per riconvertire un immobile non è complesso. «È necessario procedere a un cambio d'uso, con anche il Comune, pensare alla cucina e a un bagno magari diverso – spiega Zambaldo – Un ufficio di 70 o 80 metri quadrati potrebbe diventare un'ottima soluzione abitativa».

©RIPRODUZIONE RISERVATA



Una vista della città dall'alto

Costi alti e offerta limitata La città è meno appetibile

La classifica

Lecco scivola di una posizione nella graduatoria dei capoluoghi più attrattivi per il mercato immobiliare

Passo indietro della nostra città

Lecco diventa un po' meno attrattiva. Secondo lo studio condotto da Immobiliare.it Insights, società del gruppo di Immobiliare.it, il capoluogo lariano scende infatti al quindicesimo posto in Italia (in calo di una posizione rispetto all'anno scorso) per appetibilità dei mercati immobiliari. L'indagine sul market appeal index quest'anno fornisce per la prima volta l'attrattiva dei mercati immobiliari in due diverse classifiche, dedicate alle dodici grandi città italiane e a tutti gli altri capoluoghi di provincia. Si tratta di un indice che esprime un punteggio da 1 a 100 attraverso i volumi di offerta, le ricerche e i contatti ricevuti per gli annunci immobiliari, ordinando tutti i capoluoghi di provincia dal mercato più attrattivo a quello meno attrattivo.

Per i capoluoghi di provincia, in prima posizione si piazzano, pari merito due città lombarde, Bergamo e Monza, con 97 punti; seguono Padova, Treviso, Reggio Emilia. Fino ad arrivare in quindicesima posizione con Lecco (78,3 punti). Chiude la classifica con solo due punti Nuoro. Per quanto riguarda invece le principali città della penisola, in pole position si trova Milano "che offre numerose opportunità di studio e lavoro", con un punteggio di 100, stabile rispetto allo scorso anno, seguita da Roma, Torino e Bologna. A sorpresa, al quinto posto si trova Bari (58,3), prima città del Sud Italia, realtà che sta crescendo più rapidamente. Verona e Genova, entrambe con un punteggio di 52,8, occupano il sesto e settimo posto. Nella parte bassa della classifica, dopo Venezia (38,9), compaiono le altre tre importanti città del Meridione, ovvero Napoli (33,3), Catania (27,8), e Palermo (27,8). Chiude in ultima posizione Firenze, 25 punti, città che mostra un prezzo al metro quadro tra i più alti in Italia e, di conseguenza, un'accessibilità al mercato in offerta davvero molto bassa.

«Abbiamo voluto introdurre questo nuovo indice - commenta Antonio Intini, responsabile dello sviluppo aziendale di Immobiliare.it - che offre una visione d'insieme dell'attrattività del mercato immobiliare di ogni singolo capoluogo in Italia, permettendo così di operare un confronto in modo semplice e immediato».

M.Col.

FOCUS

Poche case per famiglie, universitari e turisti

Casa, quanto mi costi. In tutta Italia, le difficoltà riscontrate dalle famiglie a finalizzare l'acquisto di un'abitazione fanno crescere l'interesse per il mercato degli affitti. Nell'ultimo anno, secondo Nomisma, il 7,3% della domanda si è spostata dall'acquisto all'affitto, accentuando la pressione su un comparto già saturo.

Alla domanda abitativa si aggiunge infatti quella universitaria, turistica e di altro genere, determinando una carenza di offerta e alimentando la spirale degli aumenti dei canoni di affitto. Nel secondo semestre dell'anno, il parziale spostamento di interesse verso il mercato degli affitti ha portato ad una vera e propria ascesa dei canoni.

Analizzando le singole città, gli incrementi più significativi sono quelli compresi tra il 3-4% di Milano, Firenze e Torino, fino al +5% di Bologna. In Italia sono 3,5 milioni le famiglie multiproprietarie.

Di loro, nel 2023 solo il 24% affitta la seconda casa, mentre il 51% la tiene a disposizione della famiglia o di amici e parenti, l'11% la lascia inutilizzata e il 33 la usa come casa per le vacanze. Solo a Milano le case occupate sono 700.586, l'86,5% del totale, mentre quelle non occupate sono 109.404, il 13,5% del totale.

In presenza di una situazione in cui i rischi di affittare casa sono diversi, infatti, i proprietari tendono a distaccarsi dalle forme tradizionali di affitto, orientandosi verso altre forme di locazioni, quale l'affitto breve, o in alternativa lasciando sfitto.

M.Col.