

Rassegna stampa
10 aprile 2024

La Provincia di Lecco

MERCOLEDÌ 10 APRILE 2024 • EURO 1,50

FONDATA NEL 1988 • www.laprovinciaunicatv.it



10

LA PROVINCIA
MERCOLEDÌ 10 APRILE 2024

Focus

Commercio & turismo

I tassi alti non frenano chi cerca casa

Mercato immobiliare. Il Centro, Castello, Acquate e Pescarenico restano le zone della città di Lecco con più richieste. Difficoltà per quanto riguarda gli affitti a causa dell'aumento della domanda e del calo degli immobili a disposizione

LECCO

MARIA G. DELLA VECCHIA

Compravendite in calo del 10% nel 2023 rispetto al 2022 ma aumentate rispetto al dato pre Covid del 2019.

È la tendenza di massima del mercato immobiliare nel Lecchese che sarà presentata nei numeri mercoledì prossimo dagli agenti immobiliari di Fimaa-Confcommercio Lecco, nell'incontro dedicato al nuovo listino prezzi del settore per il 2024.

La situazione

Il dato lecchese del 2023 sul settore immobiliare ha seguito la traccia del dato nazionale, con una perdita che per gli operatori immobiliari era tuttavia prevedibile fra aumento dell'inflazione e dei tassi di interesse.

Un calo che, tuttavia, arriva dopo un significativo rimbalzo che il settore aveva registrato nel 2022: «Il dato interessante - afferma Matteo Zambaldo, presidente di Fimaa-Confcommercio Lecco - sta nel fatto che se paragoniamo il dato del 2023 con quello del 2019 (quindi pre Covid) vediamo che l'anno scorso è stato in aumento per numero di compravendite. Siamo dunque in una situazione positiva».

Per quanto riguarda l'andamento dei prezzi che saranno presentati «il quadro per l'anno in corso mostra stabilità per la fascia di mercato degli immobili di recente costruzione e per l'usato, mentre sono in lieve calo i prezzi degli immobili con classe energetica più bassa».

Ad essere in crescita «sono i prezzi delle nuove costruzioni, a causa del rincaro delle ma-

terie prime e delle aree, oltre che del fatto che comunque si tratta di immobili con maggior pregio qualitativo».

Circa le compravendite nelle varie aree di Lecco città, il centro storico ha tenuto, così come sono richieste le zone di Castello e Acquate dove ci sono servizi quali scuole e supermercati.

Rimane alto l'interesse attorno al rione di Pescarenico, per via del Politecnico «che porta sicuramente molta attrattiva per gli investitori che comprano un immobile per metterlo a reddito».

Immobili in affitto

Ad essere in decisa sofferenza a Lecco è il mercato degli affitti, caratterizzato da un forte aumento di richieste, da un calo del numero di immobili disponibili e da un aumento dei canoni.

«Per gli affitti lo stock immobiliare è in diminuzione. È

un mercato con numerose richieste, anche perché chi non è riuscito ad accedere al credito bancario per avere un mutuo si è dovuto spostare sull'affitto. Un mercato - aggiunge Zambaldo - che risente anche della trasformazione di immobili che dall'affitto tradizionale si spostano sugli affitti brevi» perlopiù utilizzati per periodi di vacanza.

Prossimi scenari

Le previsioni sul 2024 sono «positive sulle richieste, anche perché ci si attende una riduzione dei tassi di interesse nella seconda metà dell'anno. Ciò - aggiunge Zambaldo - dovrebbe ampliare le richieste del cliente medio» che da sempre determina i maggiori volumi del mercato immobiliare.

Le previsioni sono dunque buone: «Ritengo non sia tuttavia realistico - aggiunge Zambaldo - aspettarsi di tornare ad avere mutui con tassi all'1%, mentre è verosimile che il calo che si prospetta ci porti verso tassi intorno al 2,5%, che è un tasso che sicuramente porterà più movimento» rispetto allo stallo degli ultimi mesi.

Sulle richieste di immobili in classe A «le richieste - conclude ci sono, tuttavia al momento della decisione il cliente considera il fatto che, ad esempio, può acquistare un buon usato a 2mila euro al mese a fronte di un nuovo a 3.500 euro. Una differenza sostanziale: il cliente più alto spendente è attento alla dinamica green acquista più facilmente il nuovo, diversamente si dirotta su un usato recente che continua ad avere un buon appeal sul mercato».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Matteo Zambaldo



Gianluca Locatelli



Nel Lecchese più compravendite rispetto al 2019

Nuovo listino dei prezzi La situazione nel Lecchese

Verrà presentata mercoledì prossimo, 17 aprile, l'edizione 2024 della "Rilevazione Prezzi Mercato Immobiliare Lecco e provincia", realizzata da Fimaa Lecco.

L'appuntamento è fissato per le 14 nella sala conferenze di Palazzo del Commercio in piazza Garibaldi 4, sede di Confcommercio Lecco.

Dopo i saluti del presidente Fimaa Lecco, Matteo Zambaldo, interverrà Santino Taverna,

presidente nazionale Fimaa, che approfondirà il tema "Direttiva europea green: impatto sul mercato immobiliare". A seguire, Daniele Mammani, consulente legale Fimaa Italia, con un intervento sul tema della "Conformità edilizia nelle compravendite immobiliari: la responsabilità del mediatore". Sarà poi la volta del direttore commerciale di Facile.it, Gianluca Quesitonio, che parlerà di come "Accompagnare il

cliente alla scelta del mutuo". Infine la Commissione Listino Fimaa Lecco presenterà la nuova rilevazione dei prezzi immobiliari realizzata in collaborazione con Fiaip Lecco e con la partnership di Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lecco, Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Lecco e Ordine degli Ingegneri Lecco (e con il patrocinio e il contributo di Alpi e il patrocinio della Camera di Commercio Como Lecco) e la sponsorizzazione di Ente Mutuo Regionale, Facile.it, Gestim, Abitare Brambilla, Ram e Securemme (M.Bel)

Immobili, c'è un ritorno al passato «Il mattone come bene rifugio»

L'analisi
Sono in aumento anche gli stranieri che decidono di acquistare nel Lecchese

«In tema di prezzi e andamento di mercato il tratto comune alle nostre agenzie associate sta nel fatto che il 2023 ha mostrato numeri simili a quelli del 2022. Sul 2024 staremo a vedere, per ora sappiamo solo che anche il primo trimestre è in linea con lo stesso periodo del 2023», afferma Gianluca Locatelli, presidente della Commissione listino di Fimaa-Concommercio Lecco, che fra una settimana renderà pubblici i dati di dettaglio sul nuovo listino prezzi del settore immobiliare del territorio.

Fra le tendenze comuni alle

agenzie del territorio Locatelli cita anche il «ritorno della casa, nella concezione dei potenziali clienti, come bene rifugio. Vedo questo aspetto in modo piuttosto diffuso nel corso degli appuntamenti - aggiunge - e lo riscontro anche nel confronto con i colleghi. Capiamo che in buona parte si tratta di ricerche finalizzate all'investimento».

Locatelli è titolare di un'agenzia immobiliare a Barzio, con mercato da Bellagio a Casargo, quindi conosce in particolare il mercato della Valsassina.

Fra i dati di cambiamento rispetto al passato Locatelli registra un aumento di visite e acquisti da parte di stranieri: «È una tendenza in crescita negli ultimi due anni e mezzo, le chiamate da parte degli stranieri in particolare nel 2023 sono state numerose e rappresentano un



Milano trascina il mercato

dato che prima della pandemia non avevamo. Anche in questo periodo - prosegue - le visite non mancano, con vendite recenti a clienti provenienti da Olanda, Belgio, Ucraina e un appuntamento, nei giorni scorsi, con un inglese che vuole acquistare. Abbiamo anche venduto, due anni fa, a una coppia di australiani che trascorrono sei mesi in Valsassina e altrettanti in patria».

Per capire come andrà il 2024 si dovrà attendere la metà di settembre, «mese in cui mentalmente si chiude l'anno, a fine vacanze. Per ora - aggiunge - il nostro settore non sta registrando un calo ma vedremo, i dati del Lecchese risentono con un anno di distanza gli effetti dell'andamento di mercato delle grandi città. E comunque Milano è tutt'altro che in calo».

Locatelli spiega che nel 2023 in Valsassina le vendite sono andate bene, con un maggior numero di compravendite rispetto al 2022. «Il dato - aggiunge - ci mostra che il cliente che arriva dal bacino di Milano e Monza Brianza sta cercando la seconda casa con un investimento che

considera sicuro sul mattone».

Un mercato che riguarda immobili non nuovi su un territorio, quello della Valsassina, in cui in sostanza non ci sono cantieri aperti e dove gli edifici sono stati in gran parte costruiti fra gli anni Settanta e Novanta, con una certa parte di ristrutturazioni realizzate negli ultimi anni.

Sul taglio degli immobili per vacanza, e non solo, il Covid ha cambiato le cose: «Se prima il cliente standard per la seconda casa cercava il bilocale o trilocale di piccole dimensioni in seguito la scelta si è orientata su immobili con area esterna di proprietà. Parliamo in genere di una clientela media data dalla classica famiglia con padre, madre e due bimbi per la ricerca di una casa per la vacanza: Oggi - è decisamente minoritaria la scelta di chi pensa a una casa in Valsassina per viverci stabilmente. In quest'ultimo caso si tratta perlopiù di clienti prossimi alla pensione, mentre per le vacanze la maggior parte è data da chi vive nell'area milanese e ritiene possa essere vantaggioso avere un'abitazione in montagna con solo un'ora di auto». M. Del.