

TUTTI I DATI

Quanto costano le case a Lecco e in provincia? L'analisi del mercato immobiliare

Dopo un anno caratterizzato da numeri straordinari come quelli registrati nel 2022, il mercato immobiliare lecchese nel 2023 si è confermato su buoni livelli, con un riscontro sostanzialmente positivo anche se in ribasso rispetto all'anno precedente.



Quanto costano le case a Lecco e in provincia? Come si è sviluppato il mercato immobiliare nel capoluogo e sul territorio nell'ultimo anno? Sono solo alcune domande che hanno trovato risposta oggi, mercoledì 17 aprile 2024 a [Palazzo del Commercio di Lecco](#) durante la presentazione della "Rilevazione Prezzi Mercato Immobiliare Lecco e Provincia", realizzata da Fimaa Lecco.

Un appuntamento importante per il settore che ha visto la partecipazione anche del presidente **Santino Taverna**. "Rendere noti i prezzi delle case è in servizio estremamente utile non solo per gli stakeholder, ma anche per gli acquirenti soprattutto in un periodo come questo, con una economia ancora incerta a causa dei conflitti che hanno portato in rincaro delle materie prime e dei beni di prima necessità - ha

detto Taverna - Le famiglie hanno subito una forte contrazione del potere d'acquisto e questo, unito ad una congiuntura non favorevole sul fronte dei mutui, ha conseguenze anche sul mercato immobiliare. Segnali positivi arrivano dalla riduzione del cuneo contributivo e delle aliquote Irpef".



Il numero uno di Fimaa nazionale ha poi l'impatto della Direttiva europea green sull'universo delle compravendite che erano esplose dopo la pandemia e ora stanno subendo quello che può essere considerato un calo fisiologico. " Sul fronte delle case green il testo che è stato recentemente approvato è più flessibile rispetto a quanto inizialmente ipotizzato, ad esempio i Paesi possono stabilire autonomamente quali edifici escludere". Restano però dei paletti. "Gli edifici pubblici di nuova costruzione dal 2028 dovranno avere zero emissioni e la stessa cosa vale per le case, ma dal 2030. Buona parte del patrimonio italiano è composto da stabili edificati prima del 1976 quando le normative sul risparmio energetico erano inesistenti". I numeri parlano chiaro e danno la dimensione di quella che sarà una vera e propria rivoluzione. 2In Italia ci sono 32 milioni di immobili e 24 milioni sono abitati. Di questi più della metà è da riqualificare. Con il superbonus ne sono stati ristrutturati 500 mila quelli riqualificati con una spesa da parte dello Stato 122 miliardi di euro. Il 110% ha senza dubbio ridato ossigeno al settore con però palesi aspetti di iniquità sociale".

Dopo un intervento del consulente legale di Fimaa Italia **Daniele Mammani** sul tema della conformità edilizia, oltre a quelle del direttore commerciale di Facile.it **Luca Rullo** sulla scelta del mutuo è stata presentata l'indagine che fotografa la situazione del nostro territorio.

Dopo un anno caratterizzato da numeri straordinari come quelli registrati nel 2022, il mercato immobiliare lecchese nel 2023 si è confermato su buoni livelli, con un riscontro sostanzialmente positivo anche se in ribasso rispetto all'anno precedente.

Le compravendite residenziali in Provincia di Lecco si sono attestate a quota 3941 contro le 4376 del 2022 (-10% annuo), ma in aumento del 24,4% rispetto al dato 2019 (anno di riferimento prima dell'emergenza Covid, ndr) quando il volume complessivo era stato pari a 3168 operazioni.

Per quanto riguarda la città di Lecco nel 2023 le compravendite sono state 666 (-9,6% rispetto alle 737 del 2022), comunque in aumento rispetto a tutti i dati registrati dal 2011 (con l'esclusione appunto del 2022) e con un +29,5% rispetto al dato di riferimento del 2019 (quanto nel Comune capoluogo vennero effettuate 514 operazioni). Il dato locale è sostanzialmente in linea con quanto fatto registrare a livello nazionale: nel 2023 le compravendite residenziali in Italia sono state 710 mila (-9,7% rispetto alle 785 mila del 2022 ma + 17,4% rispetto alle 579 mila del 2019).

"Questi numeri nel loro complesso mostrano un mercato immobiliare lecchese vivace, nonostante un 2023 che ha subito una "contrazione annunciata", a causa dall'andamento dei tassi di interesse sui mutui per l'acquisto dell'abitazione. I tassi elevati hanno chiaramente ridotto il volume dei mutui e condizionato la fascia di acquirenti che fa ricorso a un finanziamento bancario per l'acquisto di un immobile - ha sottolineato [Matteo Zambaldo](#), presidente di Fimaa Lecco - L'andamento positivo delle compravendite è legato principalmente alle nuove costruzioni e ai clienti "alto-spendenti". I primi segnali del nuovo anno mostrano tassi in calo e inflazione sotto controllo: questo potrebbe favorire un trend positivo per quanto concerne il ricorso ai mutui bancari e quindi una ripresa anche di quella fascia. La leva finanziaria rimane fondamentale per gran parte delle famiglie: secondo le previsioni il mercato tenderà a normalizzarsi, almeno per un paio di anni, su tassi di interesse medi intorno al 2,5%."

Mercato immobiliare: i prezzi

Sul fronte dei prezzi, i dati mostrano valori in linea con l'anno precedente. Analizzando il sentiment del mercato, complessivamente sono cresciuti i prezzi legati a nuove aree edificabili (che hanno registrato a loro volta un incremento di valore) e a interventi qualitativamente importanti a livello costruttivo ed energetico, mentre il prezzo è rimasto in linea per gli immobili recenti. Ad avere rallentato sono invece i prezzi degli immobili più energivori.