

CORSI 2024

Nonostante una lieve flessione, tiene il mercato immobiliare a Lecco e provincia

Di **Marco Milani** - 17/04/2024

Tempo di lettura: 5 minuti



“Le compravendite ci sono: flessione nell’ultimo anno, ma una crescita costante dal 2019”

Il lago piace: Bellano, Colico, Dervio, Varenna e Mandello i paesi con un maggiore aumento dei prezzi

LECCO – “Il mercato immobiliare a Lecco e provincia sta andando bene, le compravendite ci sono”. Ad affermarlo sono stati **Matteo Zambaldo** e **Michele Bonaventura**, rispettivamente presidente e vicepresidente della **Fimaa Lecco** (Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari), nel corso della presentazione dell’edizione 2024 della **“Rilevazione Prezzi Mercato Immobiliare Lecco e Provincia”** che si è svolta oggi pomeriggio nella sala conferenze di **Confcommercio Lecco**.

ERCIO

*Matteo Zambaldo*

“Se tra 2022 e 2023 il **numero di compravendite in Italia** ha subito una **flessione** del -9,7% a causa principalmente del rincaro dei mutui, è pur vero che nel periodo 2019-2023 si è avuto un incremento del +17,4% – hanno spiegato -. Dati che si ritrovano sostanzialmente anche a Lecco città (-9,6% tra 2022 e 2023 e +29,5% tra 2019 e 2023) e in provincia, città esclusa (-10% tra 2022 e 2023 e +24,4% tra 2019 e 2023)”.

*Michele Bonaventura*

La situazione, quindi, è sostanzialmente positiva con una crescita costante del mercato immobiliare (ovviamente se si esclude l'anomalia del lockdown): “Il mercato immobiliare è interessante non solo per un'attività locale – ha sottolineato Bonaventura – ma è importante farlo conoscere all'esterno e all'estero. Quando ci interfacciamo con clienti che non conoscono il territorio vediamo che si rendono subito conto che qui si può vivere bene e lavorare”.



A conferma del clima positivo la situazione dei cantieri in città: “Gli operatori stanno credendo nella città e stanno investendo. Ci sono diverse nuove iniziative a Lecco, già in corso e in previsione nei prossimi mesi questo vuol dire essere lungimiranti e avere una visione a cui noi dobbiamo dar seguito. Questi cantieri sono l’inizio di una trasformazione di una città che esce da una realtà industriale forse per cambiare pelle. I clienti sono desiderosi di vedere qualcosa di diverso che purtroppo oggi non trovano”.



Interessante anche la rilevazione dei dati relativi ai comuni della provincia che hanno performato con un aumento maggiore del 5% dei prezzi: “La parte del leone la fa il lago: in testa c’è Bellano con l’11,6%, poi Colico col 7,7%, Dervio 6,8%, Varenna e Mandello 6,3%. Bene anche Missaglia (10,2%) e Merate (8,5%). Questo vuol dire che il nostro lago è interessante e il mercato turistico sta andando molto molto bene. Basti pensare che a livello italiano le località lacuali hanno avuto un aumento tra il 2020 e il 2021 del 29,6% (fonte: Osservatorio Nazionale Immobiliare Turistico 2023 FIMAA Italia Elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate)”.



Un ulteriore sbocco per il mercato immobiliare lecchese riguarda gli **immobili acquistati per investimento** che a livello nazionale sono aumentati del 19,5% nel 2023. Per quanto riguarda gli **affitti in Italia**, nel 2023, con l'aumento dei tassi di interesse e la conseguente contrazione delle compravendite, è aumentata la domanda: il 7,3% della domanda si è spostata dall'acquisto all'affitto con un'ascesa dei canoni (+2,1%). Il mercato industriale a Lecco e Provincia, invece, è rimasto sostanzialmente stabile nel confronto 2022/2023.



Listino del mercato immobiliare 2024

Entrando nel merito del **listino del mercato immobiliare 2024** nel **centro di Lecco** per un immobile nuovo si va dai 2.900 ai 4.200 euro al metro quadrato. Per quanto riguarda i rioni (immobili di nuova costruzione) **Castello** si attesta tra i 3.000 e i 3.600 euro al metro quadro; **Acquate** (2.700-3.200); **Belledo** (2.700-3.100); **Bonacina** (2.600-2.900); **Chiuso** (2.500-2.800); **Germanedo** (2.700-3.000); **Laorca** (non ci sono immobili nuovi); **Maggianico** (2.600-2.900); **Malavedo** (2.500-2.700); **Olate** (2.800-3.200); **Pescarenico** (3.000-3.300); **Rancio** (2.700-3.200); **San Giovanni** (2.700-3.200); **S. Stefano – Viale Turati** (2.800-3.300).

Per quanto riguarda i comuni della provincia (sempre immobili residenziali nuovi), tra le quotazioni più alte troviamo la **zona lago di Mandello** con un minimo di 3.500 euro e un massimo di 4.100 euro al metro quadro; il **centro storico** e la **zona lago di Malgrate** che viaggia tra i 3.600 e i 4.600 euro al metro quadro e **Varenna** che si attesta tra i 2.900 e i 3.400 euro al metro quadro.



Santino Taverna

Gli interventi

Il programma del pomeriggio ha visto gli interventi del presidente nazionale Fimaa, **Santino Taverna** che ha approfondito il tema della direttiva europea green e l'impatto sul mercato immobiliare: "E' stato calcolato che sono circa 24 milioni gli immobili stabilmente abitati in Italia e più del 50% sarebbe da riqualificare – ha detto -. Gli edifici a oggi riqualificati sono stati circa 494 mila con una spesa per lo stato di circa 122 miliardi di euro. Basta moltiplicare questa cifra per gli immobili da riqualificare e ci rendiamo conto di quanti soldi si sta parlando".

Il consulente legale Fimaa Italia, **Daniele Mammani**, ha invece approfondito l'argomento "**Conformità edilizia nelle compravendite immobiliari: la responsabilità del mediatore**", mentre **Luca Rullo** di Facile.it ha portato il proprio contributo sul tema "**Accompagnare il cliente alla scelta del mutuo**".

Nuovo lungolago ostaggio della burocrazia, i lavori slittano ancora