

## **Immobili residenziali: a Lodi città compravendite in calo, mentre regge la provincia**

Sono dati in chiaroscuro quelli elaborati da FIMAA e relativi all'andamento del mercato immobiliare a Lodi e provincia: in città, le compravendite residenziali sono calate del 10% nel terzo trimestre del 2022 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (da 163,2 a 146,7), mentre quelle di negozi e laboratori sono aumentate del 17% e gli immobili destinati ad uffici addirittura del 67%.

In provincia, invece, il terzo trimestre del 2022 ha fatto registrare una riduzione più contenuta (-1%) per quanto riguarda il numero di transazioni residenziali: 628,5 contro le 636,88 del terzo trimestre del 2021. In generale, nel 2022, si è mantenuta costante la dinamicità iniziata nel 2021, con il valore massimo di compravendite dal 2020 raggiunto nel secondo trimestre 2022 (ben 787,2). Le compravendite di uffici sono quasi raddoppiate (da 5 a 9).

A Lodi città, i prezzi delle case nuove e di quelle vecchie sono cresciuti dell'1% nel secondo semestre del 2022 rispetto ai primi sei mesi dell'anno, mentre quelli degli appartamenti recenti sono lievitati del 2%. Gli appartamenti nuovi raggiungono ora la soglia di 2.297€ al metro quadrato e quelli recenti i 1.575 €/mq, attestandosi così sui valori massimi. Ma l'incremento dei prezzi più significativo, dal 2020 a oggi, è quello fatto registrare dalle case vecchie (da 836 a 1.000 €/mq): + 20% contro il +3% dei nuovi appartamenti e il +4,8% di quelli recenti.

Al di là dei costi e del valore degli immobili, un aspetto interessante da sottolineare è quello evidenziato da Flavio Bassanini, vicepresidente vicario FIMAA MiLoMB: *«Anche a Lodi e in provincia iniziano ad essere richiesti gli immobili che hanno beneficiato dell'efficientamento energetico, grazie al Superbonus del 110%».*

Per quanto riguarda i canoni di locazione, i prezzi delle case sono rimasti invariati per tutto il 2022 e in tutti i quartieri della città per gli appartamenti superiori ai 70 metri quadrati, mentre per i monolocali e i bilocali sono addirittura diminuiti (con una flessione compresa fra il 5 e l'8%) nelle zone semicentrali e periferiche.

Per quanto riguarda la locazione di immobili a uso commerciale, gli affitti dei negozi si sono ridotti del 17,9% nel secondo semestre del 2022 rispetto ai primi sei mesi del 2020, mentre le variazioni tra il primo e il secondo semestre del 2022 sono state, rispettivamente, del +3% in periferia, del -2% nel semicentro e invariate in centro città.

Per quanto riguarda gli uffici, i canoni sono aumentati nel secondo semestre del 2022 rispetto ai primi sei mesi dell'anno scorso solo in periferia (+4%), mentre sono rimasti invariati nei quartieri centrali e semicentrali.

Più in generale, però, come rileva ancora Flavio Bassanini, *«Lodi deve prendere pienamente coscienza della propria identità quale parte integrante della città metropolitana, facilitata com'è dai collegamenti con Milano via treno e dalla posizione della stazione ferroviaria, comoda in quanto distante pochi minuti dal centro. Ci sono ampi margini di miglioramento identitario e di valore rispetto alla presenza della Facoltà di Veterinaria, che può produrre un importante indotto in ambito residenziale e di insediamento e di sviluppo di nuovi servizi».*