

Tiene il valore delle case a Lodi Stabili anche i terreni agricoli

Le rilevazioni del primo semestre 2019

**Si pagano in media € 2.230,00 al mq per il nuovo
Cresce San Bernardo +3,3%, in calo Martinetta -2,5%
In salita le quotazioni per gli affitti di case e box**

Stabili a Lodi nel primo semestre 2019 rispetto a fine 2018 i prezzi delle case, in media si pagano 2.230 euro al mq per l'acquisto del nuovo (classe energetica A-B) con un leggero decremento medio di -0,2%. Prezzi al top nel Centro storico con media a 2.850 euro al mq (senza modifiche), nonostante il calo rispetto ai 3 mila euro di due anni fa. Il Semicentro si avvicina al prezzo del centro, con 2.575 euro al mq, + 1% in due anni ma stabile nelle ultime rilevazioni. Bene la zona di San Bernardo con media di 2.325 euro al mq in crescita nel semestre di + 3,3%, mentre si registra un calo a Fanfani-Pratello con quotazioni medie di 2.300 euro al mq (-2,1%). In diminuzione i prezzi delle case nuove alla Martinetta (-2,5%) a quota 1.950 euro al mq. Stabili i prezzi per Città Bassa-Laghi, campo di Marte-Revellino e Fontana-Olmo-Riolo-San Grato.

Per l'appartamento da ristrutturare si osservano cali di interesse per il Centro storico (-13%), San Bernardo e Fanfani (-5,8%). Leggero incremento per le quotazioni sul fronte della locazione (+0,9%), dove si arriva a punte massime di 600 euro al mese in centro, per una media complessiva della città intorno ai 420 euro al mese per monolocali e bilocali.

Salgono le quotazioni relative ai box a San Bernardo (+7,14%). Prezzo medio in città dei box a quota € 16.600 euro, con punte fino a 38.000 euro nel centro storico della città e minimi a 7.500 euro nelle zone esterne. In calo i prezzi in particolare a Fontana-Olmo-Riolo-San Grato (-8%) e Martinetta (-7%). Per i box cresce l'interesse anche per l'affitto (+3,8%), con media di 750 euro all'anno.

In provincia da segnalare in particolare la performance di Secugnago e Somaglia, con incrementi nel semestre rispettivamente di +3,85% e +5% sui prezzi degli appartamenti nuovi.

Sono questi i dati che emergono dalla "Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città di Lodi" sul primo semestre 2019, realizzata dalla Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi, attraverso una Commissione di rilevazione composta dalle principali Associazioni di Categoria ed Ordini Professionali del settore.

Per quanto riguarda invece i terreni agricoli si registra anche in questo ambito un trend di sostanziale stabilità, senza variazioni nel corso dell'anno. I prezzi variano, a seconda della regione agricola, tra un massimo di 75.000 euro per ettaro e un minimo di 45.000 euro per ettaro con riferimento ai terreni agricoli irrigui; tra 40.000 euro e 25.000 euro per ettaro per i terreni agricoli golenali o non irrigui. Cresce invece del 25% il canone di affitto dei terreni golenali o non irrigui in tutte le regioni agricole della provincia.

"L'analisi consegna il dato di un mercato immobiliare con sostanziale andamento piatto, senza particolare dinamismo e con un segnale di rallentamento dell'attività economica - ha dichiarato Vincenzo Mamoli, Presidente della Consulta del Lodigiano, costituita dalla Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi. Significativa però la crescita dei prezzi degli affitti, dovuta in buona parte alla grande attrattiva esercitata dalla città di Milano, che in questo momento è in grado di sviluppare una crescente domanda di alloggi per lavoratori e studenti anche nel Lodigiano. La Camera di commercio continuerà a sostenere gli elementi che favoriscono lo sviluppo dell'economia locale e il sistema delle imprese del territorio".

Ha osservato **Claudia Rizzi, Assessore ai Lavori Pubblici, Edilizia Privata, Decoro Urbano, Patrimonio e Manutenzioni del Comune di Lodi:** *"Quanto emerge dall'aggiornamento dei prezzi degli immobili, che delinea un sostanziale andamento*

piatto del mercato immobiliare, corrisponde con l'analisi dei dati che l'Ufficio Tecnico del Comune e le rilevazioni ISTAT restituiscono sugli ultimi anni. Il segnale positivo è che il mercato, quasi monopolio di un solo costruttore nel biennio 17-18, ha segnato una pluralità di operatori nel 2019 quale timido segnale di rinnovata fiducia nel settore. Altro dato interessante è l'incremento di offerta di tri-quadrilocali: la domanda si è indirizzata verso superfici più ampie e soluzioni a lungo termine, grazie anche al calo dei tassi di interesse che ha permesso di accedere a mutui più corposi. Per il non residenziale il dato più significativo è legato alle pratiche di apertura/subentro e cessazione delle attività economiche. Le SCIA di inizio attività sono calate rispetto al 2018, ma sono positivamente calate anche le cessazioni, segnale che denota un trend stazionario del settore delle attività produttive e che fa ben sperare in una timida ripresa”.

Ha commentato **Beatrice Zanolini, Direttore FIMAA Milano Monza & Brianza e Consigliere camerale**: *“Milano non può ancora essere considerata un traino per i territori circostanti e assistiamo ad un mercato a due velocità che richiede ancora tempo per celebrare con soddisfazione dei segni davvero positivi sul resto della Città Metropolitana e sui territori circostanti. Tuttavia la Città di Lodi resta tra le destinazioni più appetibili per convenienza economica rispetto alla qualità del prodotto offerto, alla qualità della vita ed alla comodità dei trasporti, soprattutto per il settore delle locazioni abitative”.*

*“La commissione immobili della Camera di Commercio di Milano, Monza e Brianza - ha osservato **Andrea Marietti, Vice Presidente della Commissione Immobili della Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi** - ha ulteriormente arricchito la raccolta dei dati per la città e l'hinterland di Lodi, coinvolgendo tutti i livelli amministrativi (Comune e Regione) e di professionisti del mondo immobiliare: Agenti Immobiliari, Architetti, Notai, Dottori Agronomi e Forestali. Un ottimo risultato che rende le nostre rilevazioni uniche, contenenti i valori effettivi di transazione di compravendita o di affitto adeguati ad un mercato moderno”.*

“Mercato vivace nel capoluogo e nei comuni maggiormente "serviti". La scelta dell'abitazione ove vivere è caratterizzata dal giusto compromesso di questi fattori:

*rapporto qualità/prezzo, trasporti/servizi e contesto abitativo. Lodi città, nel suo sviluppo, tiene in considerazione queste caratteristiche? Ritengo personalmente che il percorso intrapreso sia quello giusto” - ha dichiarato **Flavio Bassanini, Vicepresidente FIMAA Milano Monza & Brianza.***

*“Stabili i prezzi delle nuove costruzioni nella provincia di Lodi - ha sostenuto **Gregorio Cortese, Consigliere FIMAA Milano Monza & Brianza.** L'incremento maggiore si registra nel comune di Somaglia con un +5,00%, positivi anche i comuni di Borghetto Lodigiano +3,57% e Secugnago +3,85%. Stabili i valori degli immobili recenti, mentre subiscono una contrazione gli immobili da ristrutturare. Secondo quanto emerso dalla rilevazione anche in provincia si punta al nuovo di qualità”.*

*“Nel capoluogo si rileva una buona tenuta per i negozi, soprattutto se posti sui due corsi principali; meno per gli altri. Nei Centri commerciali è difficile trovare spazi vuoti, il che significa ancora una buona possibilità di assorbimento del mercato - ha osservato **Lorenzo Negrini, Consigliere del Collegio dei Geometri di Lodi.** L'esame delle Aste immobiliari trattate dal Tribunale di Lodi fornisce spunti utili per capire l'andamento del mercato nell'ambito degli immobili commerciali/negozi. Nel 2018, su 71 lotti in vendita, ne sono stati venduti 23 con una percentuale del venduto pari al 32,4% ed un ribasso del 18,1% rispetto al prezzo base d'asta. Nel 2019, su 69 lotti in vendita, ne sono stati venduti 19 con una percentuale del venduto pari al 27,5% ed un ribasso del 21,6% rispetto al prezzo base d'asta. Il confronto tra i due dati (fonte Astalegale.net) manifesta una persistente sofferenza del settore riguardante gli immobili commerciali/negozi”.*

Compravendite Lodi - Appartamenti nuovi/Classe energetica A-B €/mq:

	II° semestre 2018		I° semestre 2019		Variazione
	Min	Max	Min	Max	
Centro storico	€ 2.600,00	€ 3.100,00	€ 2.600,00	€ 3.100,00	0,00%
Semicentro	€ 2.350,00	€ 2.800,00	€ 2.350,00	€ 2.800,00	0,00%
San Bernardo	€ 2.000,00	€ 2.500,00	€ 2.000,00	€ 2.650,00	3,33%
Fanfani-Pratello	€ 2.100,00	€ 2.600,00	€ 2.100,00	€ 2.500,00	- 2,130%
Cadamosto-Martinetta-Torretta	€ 1.900,00	€ 2.100,00	€ 1.900,00	€ 2.000,00	- 2,50%
Albarola-Faustina-San Fereolo	€ 1.900,00	€ 2.150,00	€ 1.900,00	€ 2.100,00	- 1,23%
Città Bassa-Laghi	€ 1.900,00	€ 2.150,00	€ 1.900,00	€ 2.150,00	0,00%
Fontana-Olmo-Riolo-San Grato	€ 1.800,00	€ 2.000,00	€ 1.800,00	€ 2.000,00	0,00%
Campo di Marte-Revellino	€ 1.900,00	€ 2.400,00	€ 1.900,00	€ 2.400,00	0,00%

Compravendite Lodi - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare €/mq:

	II° semestre 2018		I° semestre 2019		Variazione
	Min	Max	Min	Max	
Centro storico	€ 800,00	€ 1.500,00	€ 800,00	€ 1.200,00	- 13,04%
Semicentro	€ 750,00	€ 1.300,00	€ 750,00	€ 1.200,00	- 2,44%
San Bernardo	€ 700,00	€ 1.000,00	€ 700,00	€ 900,00	- 5,88%
Fanfani-Pratello	€ 600,00	€ 1.100,00	€ 600,00	€ 1.000,00	- 5,88%
Cadamosto-Martinetta-Torretta	€ 600,00	€ 850,00	€ 600,00	€ 800,00	- 3,45%
Albarola-Faustina-San Fereolo	€ 650,00	€ 1.000,00	€ 650,00	€ 950,00	- 3,03%
Città Bassa-Laghi	€ 600,00	€ 1.000,00	€ 600,00	€ 1.000,00	0,00%
Fontana-Olmo-Riolo-San Grato	€ 550,00	€ 800,00	€ 550,00	€ 800,00	0,00%
Campo di Marte-Revellino	€ 700,00	€ 1.000,00	€ 700,00	€ 1.000,00	0,00%

Compravendite Lodi - Box €/corpo:

	II° semestre 2018		I° semestre 2019		Variazione
	Min	Max	Min	Max	
Centro storico	€ 17.000,00	€ 38.000,00	€ 17.000,00	€ 38.000,00	0,00%
Semicentro	€ 15.000,00	€ 30.000,00	€ 15.000,00	€ 27.000,00	-6,67%
San Bernardo	€ 8.000,00	€ 20.000,00	€ 8.000,00	€ 22.000,00	7,14%
Fanfani-Pratello	€ 9.000,00	€ 22.000,00	€ 9.000,00	€ 22.000,00	0,00%
Cadamosto-Martinetta-Torretta	€ 8.000,00	€ 19.000,00	€ 8.000,00	€ 17.000,00	-7,41%
Albarola-Faustina-San Fereolo	€ 9.000,00	€ 21.000,00	€ 9.000,00	€ 21.000,00	0,00%
Città Bassa-Laghi	€ 11.000,00	€ 25.000,00	€ 11.000,00	€ 23.000,00	-5,56%
Fontana-Olmo-Riolo-San Grato	€ 7.500,00	€ 17.000,00	€ 7.500,00	€ 15.000,00	-8,16%
Campo di Marte-Revellino	€ 8.000,00	€ 22.000,00	€ 8.000,00	€ 22.000,00	0,00%

Locazione Lodi - Monolocali/Bilocali arredati (€/corpo/mese)

	II° semestre 2018		I° semestre 2019		Variazione
	Min	Max	Min	Max	
Centro storico	€ 350,00	€ 600,00	€ 360,00	€ 600,00	1,05%
Semicentro	€ 300,00	€ 550,00	€ 360,00	€ 550,00	7,06%
San Bernardo	€ 300,00	€ 550,00	€ 350,00	€ 550,00	5,88%
Fanfani-Pratello	€ 300,00	€ 550,00	€ 350,00	€ 450,00	- 5,88%
Cadamosto-Martinetta-Torretta	€ 350,00	€ 500,00	€ 350,00	€ 450,00	- 5,88%
Albarola-Faustina-San Fereolo	€ 350,00	€ 500,00	€ 350,00	€ 500,00	0,00%
Città Bassa-Laghi	€ 300,00	€ 500,00	€ 350,00	€ 500,00	6,250%
Fontana-Olmo-Riolo-San Grato	€ 300,00	€ 500,00	€ 300,00	€ 500,00	0,00%
Campo di Marte-Revellino	€ 300,00	€ 500,00	€ 300,00	€ 500,00	0,00%

Compravendite Provincia - Appartamenti nuovi/Classe energetica A-B €/mq:

	II° semestre 2018		II° semestre 2018		Variazione
	Min	Max			
Borghetto Lodigiano	€ 1.300,00	€ 1.500,00	€ 1.350,00	€ 1.550,00	3,57%
Borgo San Giovanni	€ 1.300,00	€ 1.500,00	€ 1.300,00	€ 1.500,00	0,00%
Casaletto Lodigiano	€ 1.600,00	€ 1.750,00	€ 1.650,00	€ 1.750,00	1,49%
Casalmaiocco	€ 1.700,00	€ 1.900,00	€ 1.600,00	€ 1.800,00	- 5,56%
Caselle Lurani	€ 1.700,00	€ 1.900,00	€ 1.700,00	€ 1.900,00	0,00%
Cervignano d'Adda	€ 1.300,00	€ 1.500,00	€ 1.350,00	€ 1.500,00	1,79%
Comazzo	€ 1.300,00	€ 1.500,00	€ 1.300,00	€ 1.500,00	0,00%
Lodi Vecchio	€ 1.600,00	€ 1.800,00	€ 1.600,00	€ 1.800,00	0,00%
Marudo	€ 1.700,00	€ 1.900,00	€ 1.650,00	€ 1.850,00	- 2,78%
Mulazzano	€ 1.700,00	€ 1.900,00	€ 1.700,00	€ 1.900,00	0,00%
Ossago Lodigiano	€ 1.350,00	€ 1.550,00	€ 1.350,00	€ 1.550,00	0,00%
San Martino in Strada	€ 1.500,00	€ 1.700,00	€ 1.500,00	€ 1.700,00	0,00%
Secugnago	€ 1.200,00	€ 1.400,00	€ 1.250,00	€ 1.450,00	3,85%
Somaglia	€ 900,00	€ 1.500,00	€ 950,00	€ 1.150,00	5,00%
Sordio	€ 1.700,00	€ 1.900,00	€ 1.700,00	€ 1.900,00	0,00%
Tavazzano con Villavesco	€ 1.700,00	€ 1.900,00	€ 1.700,00	€ 1.900,00	0,00%
Valera Fratta	€ 1.300,00	€ 1.500,00	€ 1.300,00	€ 1.500,00	0,00%
Zelo Buon Persico	€ 1.700,00	€ 1.900,00	€ 1.700,00	€ 1.900,00	0,00%

Compravendita - Terreni agricoli irrigui €/ha:

Regione agricola	II° semestre 2018		I° semestre 2019		Variazione
	Min	Max	Min	Max	
1	€ 45.000,00	€ 75.000,00	€ 45.000,00	€ 75.000,00	0,00%
2	€ 45.000,00	€ 75.000,00	€ 45.000,00	€ 75.000,00	0,00%
3	€ 40.000,00	€ 55.000,00	€ 40.000,00	€ 55.000,00	0,00%

Compravendita – Terreni goleani o non irrigui €/ha:

Regione agricola	II° semestre 2018		I° semestre 2019		Variazione
	Min	Max	Min	Max	
1	€ 25.000,00	€ 40.000,00	€ 25.000,00	€ 40.000,00	0,00%
2	€ 25.000,00	€ 40.000,00	€ 25.000,00	€ 40.000,00	0,00%

3	€ 25.000,00	€ 40.000,00	€ 25.000,00	€ 40.000,00	0,00%
---	-------------	-------------	-------------	-------------	-------

Canoni di affitto – Terreni agricoli irrigui €/ha:

Regione agricola	II° semestre 2018		I° semestre 2019		Variazione
	Min	Max	Min	Max	
1	€ 600,00	€ 900,00	€ 600,00	€ 900,00	0,00%
2	€ 600,00	€ 900,00	€ 600,00	€ 900,00	0,00%
3	€ 600,00	€ 900,00	€ 600,00	€ 900,00	0,00%

Canoni di affitto – Terreni goleari o non irrigui €/ha:

Regione agricola	II° semestre 2018		I° semestre 2019		Variazione
	Min	Max	Min	Max	
1	€ 300,00	€ 500,00	€ 400,00	€ 600,00	25,00%
2	€ 300,00	€ 500,00	€ 400,00	€ 600,00	25,00%
3	€ 300,00	€ 500,00	€ 400,00	€ 600,00	25,00%