

Scenari Dal 2007 tra la migliore e la peggiore performance c'è una differenza anche del 33%. Ecco perché bisogna stare attenti nella scelta

# Mattone Dove punta la bussola degli investimenti

Villa Pamphili a Roma, Fiera a Milano, Bagnoli a Napoli: i quartieri che hanno resistito meglio. Mentre continuano a soffrire...

DI GINO PAGLIUCA

**È** quasi il distacco che divide chi vince lo scudetto da chi finisce in serie B: 33 punti. A tanto ammonta a Roma la differenza di performance immobiliare nell'ultimo triennio tra le zone che hanno ottenuto i più alti incrementi di valore e quelle che sono andate peggio: si va dall'aumento del 13,5% di Villa Pamphili al -20% del Labaro.

Analogo il gap che si registra a Milano, dove tra la Fiera e il Giambellino il distacco è di 31 punti, gli stessi di Napoli, dove si passa dal +16% di Bagnoli al -15% di Pianura. Più limitata la differenza a Bologna, dove il quartiere Costa-Saragozza lascia indietro Marco Polo-Pescarola di 20 punti, e a Torino, dove lo scarto tra Centro storico e San Paolo è del 18%.

I dati che abbiamo raccolto, mettendo a confronto le analisi sui prezzi dell'usato in stato di conservazione media di Gabetti per quanto riguarda Milano, Roma e Napoli,

di Nomisma per Bologna e dell'associazione degli agenti immobiliari Fimai per Torino, mostrano che nonostante il trend generale del mercato e quello delle cinque grandi città esaminate sia stato negativo, c'è chi è riuscito lo stesso a garantire un aumento, almeno teorico, di valore del bene anche a due cifre.

## Al centro si vince

In tutte le città si registra un migliore andamento delle posizioni centrali e dei quartieri a più elevato standing residenziale rispetto a quelle periferiche. A Milano il centro storico è tutto in territorio positivo anche se la migliore performance è stata registrata dalla zona attorno alla Fiera. La salita è dovuta sia al trasferimento delle manifestazioni di grande impatto all'area di Rho, con conseguente eliminazione dei disagi per i residenti, sia dalle attese della rivoluzione urbanistica che sarà portata da City Life. E non è un caso che la seconda piazza nella graduatoria sia appannaggio di via Mel-

chiorre Gioia, cioè la zona dove si trova l'altra mega operazione di recupero in corso in città, quella di Porta Nuova.

I peggiori risultati sono quelli di due aree ad alto tasso di disagio sociale, come il Giambellino e via Padova. Stupisce la presenza di un'area semicentrale come quella tra viale Campania e viale dei Mille, ma qui la spiegazione è ancora legata a un intervento di ristrutturazione, questa volta però bloccato, quello di Porta Vittoria, fermo per le disavventure del gruppo Coppola.

## L'effetto del nuovo

Anche a Roma e a Napoli, come sottolinea Guido Lodigiani, responsabile dell'Ufficio studi di Gabetti «si sono comportati meglio nell'ultimo triennio, quartieri oggetto di importanti progettualità urbanistiche, come l'Eur e Bagnoli, e zone centrali con un buon rapporto qualità-prezzo, come il Vomero e l'Esquilino. Hanno al contrario sofferto maggiormente le problematiche di mercato le zone più periferiche, peggio servite, con un eccesso di

nuove costruzioni e spesso meta delle giovani coppie, più penalizzate dalle difficoltà nelle erogazioni dei mutui».

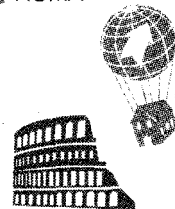
In questo senso si spiega il deprezzamento delle quotazioni registrato vicino al Grande raccordo anulare, in aree come Labaro-Prima Porta, sulla Cassia e Ardeatina a Roma, e a Pianura a Napoli. Nota positiva la buona tenuta dei valori in zone residenziali e verdi come Villa Pamphili, spesso ricercate da famiglie con buona consistenza patrimoniale. Va sottolineato che a Napoli le aree con un segno positivo sono solo due.

Infine sia Torino sia Bologna confermano la netta divaricazione del mercato tra target che puntano alle aree di maggior pregio e quello di minori disponibilità: è curioso notare che a Bologna c'è un discrimine rappresentato dal valore di 3.000 euro al metro quadrato: le case che costano di più sono aumentate, quelle che costano meno sono scese.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Il Giro d'Italia

ROMA



LE MIGLIORI PERFORMANCE	2007	2010	Variazione %
Villa Pamphili	5.200	5.900	+13,5%
Esquilino	4.500	5.000	+11,1%
Pantheon	9.000	10.000	+11,1%
Eur Centro	5.500	6.100	+10,9%
Balduina-Cadlolo	6.500	6.700	+3,1%



LE PEGGIORI PERFORMANCE	2007	2010	Variazione %
Labaro-Prima Porta	3.000	2.400	-20,0%
S. Giovanni-Re di Roma	5.000	4.000	-20,0%
Farnesina	5.800	4.800	-17,2%
Cassia	3.500	2.900	-17,1%
Ardeatina	3.000	2.500	-16,7%

Fonte: Ufficio Studi Gabetti. Prezzi in euro al metro quadrato

RPirola

MILANO



LE MIGLIORI PERFORMANCE	2007	2010	Variazione %
Fiera	5.200	6.000	+15,4%
Stazione Centrale-Gioia	3.500	3.900	+11,4%
Vitt. Emanuele-San Babila	7.250	8.000	+10,3%
Qt8	2.900	3.150	+8,6%
Ripamonti	2.800	3.000	+7,1%



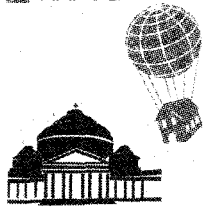
LE PEGGIORI PERFORMANCE	2007	2010	Variazione %
Giambellino	2.900	2.450	-15,5%
Padova	2.700	2.350	-13,0%
Certosa-Gallarate	2.850	2.500	-12,3%
Viale Campania-dei Mille	4.000	3.550	-11,3%
Viale Monza	3.150	3.000	-4,8%

Fonte: Ufficio Studi Gabetti. Prezzi in euro al metro quadrato

RPirola

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

## NAPOLI



### LE MIGLIORI PERFORMANCE

	2007	2010	Variazione %
Bagnoli	2.500	2.900	+16,0%
Secondigliano	1.800	2.000	+11,1%
Via Caravaggio	3.900	3.900	0,0%
Vomero Centro	5.350	5.200	-2,8%
Agnano	2.100	2.000	-4,8%

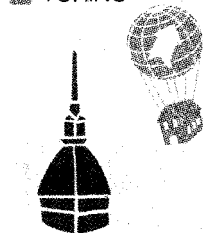
### LE PEGGIORI PERFORMANCE

	2007	2010	Variazione %
Pianura	2.000	1.700	-15,0%
Soccavo	3.300	2.900	-12,1%
Fuorigrotta	3.800	3.400	-10,5%
Posillipo - Mare	9.500	8.500	-10,5%
Poggioreale	2.750	2.500	-9,1%

Fonte: Ufficio Studi Gabetti. Prezzi in euro al metro quadrato

RPirola

## TORINO



### LE MIGLIORI PERFORMANCE

	2007	2010	Variazione %
Centro storico	2.275	2.550	+12,1%
Mirafiori	1.625	1.750	+7,7%
Italia 61	1.825	1.950	+6,8%
Nizza Lingotto	1.725	1.825	+5,8%
San Secondo	1.715	1.800	+5,0%

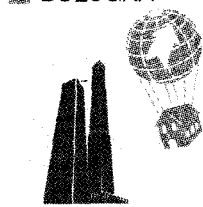
### LE PEGGIORI PERFORMANCE

	2007	2010	Variazione %
San Paolo	1.620	1.525	-5,9%
Cenisia Francia	1.700	1.625	-4,4%
Parella Pozzo Strada	1.635	1.600	-2,1%
Cit Turin	1.860	1.825	-1,9%
Aurora Barriera Milano	1.655	1.650	-0,3%

Fonte: Elaborazione CorriereEconomia sui dati del Listino dei prezzi Fimai. Prezzi in euro al metro quadrato

RPirola

## BOLOGNA



### LE MIGLIORI PERFORMANCE

	2007	2010	Variazione %
Costa - Saragozza	3.350	3.715	+10,9%
Murri	3.565	3.938	+10,5%
Collinare	3.250	3.426	+5,4%
Pedecollinare/Semicollinare	3.778	3.890	+3,0%
Pedecollinare	3.945	3.995	+1,3%

### LE PEGGIORI PERFORMANCE

	2007	2010	Variazione %
Marco Polo - Pescaraola	2.598	2.361	-9,1%
Barca	2.637	2.398	-9,1%
Mazzini - Fossolo	2.979	2.738	-8,1%
Corticella-Arcoveggio-Dozza	2.764	2.545	-7,9%
San Donato	2.734	2.521	-7,8%

Fonte: Nomisma. Prezzi in euro al metro quadrato

RPirola

Il numero

# 13%

La rivalutazione dal 2007 degli immobili nella zona Villa Pamphili a Roma

