

**RISPARMIO/CASA**  
**I PREZZI MIGLIORI**  
**DA MILANO**  
**A ROMA E NAPOLI**di **Gino Pagliuca** 36

# Casa, dove comprare (e quanto rende)

Negli ultimi due anni a Milano i prezzi di un appartamento medio usato sono saliti. Anche del 40%  
Bene Napoli e Bologna, meno Roma e Torino. I valori zona per zona. La sorpresa delle periferie

di **Gino Pagliuca**

**U**na città sola al comando. Nel giro d'Italia del mattone Milano guida la classifica dei rincari. Su 61 quartieri del capoluogo lombardo per i quali è possibile un confronto omogeneo tra i valori registrati negli ultimi due anni per la tipologia residenziale più venduta, gli appartamenti usati di livello medio, in 55 casi i prezzi sono in aumento, con punte che sfiorano il 40%, in cinque casi si registra stabilità e solo in uno una diminuzione contenuta. La media cittadina delle variazioni biennali si attesta a +12,1%. Anche Napoli mette a segno una variazione positiva nel periodo 2016-2018, con un aumento del 2,4% mentre nella Capitale si registra un calo del 4% e a Torino del 3%. Rimane però ancora molto alto il divario rispetto a dieci anni fa, quando il mercato raggiunse il picco dei prezzi: Milano è sotto del 14,3%, Roma del 33,1%, Napoli del 41,8% e Torino del 39,3%.

## La cartina

I dati che riportiamo sono il frutto di una elaborazione che *L'Economia* ha fatto sull'anticipazione, ottenuta in esclusiva, dei dati di mercato 2018 di Tecnocasa.

Tornando a Milano, a guidare la classifica degli incrementi, con un balzo superiore al 40% nel biennio è la Comasina, una zona periferica che però presenta due caratteristiche vantaggiose per chi vuole comprare: ora è molto ben servita dal trasporto pubblico e consente di acquistare un bilocale con una spesa attorno ai 100 mila

euro. Significa poter comprare con 30 mila euro in contanti e con un mutuo da 350 euro al mese. Cifre ben diverse servono all'Isola, che occupa il secondo posto in classifica: è una delle zone più trendy della città e ha prospettive nel futuro di ulteriore valorizzazione perché nell'area ferroviaria tra la ex dogana e la Stazione Garibaldi è previsto nei prossimi anni il più importante progetto di riqualificazione di Milano. In forte ripresa anche la zona attorno a Corso Buenos Aires (via Morgagni, via Plinio) e il Sempione che beneficia sia della linea blu del metro sia di City Life. Tra le zone all'interno dei Bastioni ottima la performance di Porta Romana-Crocetta. I dati di Tecnocasa non rendono possibile un confronto omogeneo di dati all'interno della Cerchia con i criteri da noi adottati; da uno studio presentato a inizio mese da Nomisma ed Engel & Völkers però si ricava che tutte le microzone del Centro storico stanno crescendo a due cifre.

A Roma l'area con i maggiori aumenti è l'Eur. L'acquisto avviene per uso diretto, mentre una quota significativa di operazioni per investimento si registra in una zona della buona borghesia romana, al quartiere Prati dove i prezzi toccano i 5 mila al metro. In doppia cifra anche la crescita del quartiere Trieste Africano mentre tra le zone residenziali più quotate i Parioli segnalano un incremento del 2,4%. Tra le zone top risulta in crescita solo via del Babuino mentre le altre sono stabili o in lieve diminuzione; ad esempio Campo dei Fiori, Piazza di Trevi e Piazza Navo-

na, richiedono attorno a 7 mila euro al metro quadrato ma registrano comunque una diminuzione di prezzo di un centinaio di euro al metro (-1,5%). I quartieri confrontati nella Capitale sono 169. I valori sono in crescita solo in 30 casi e in 43 risultano stabili; in calo 96 zone. A Napoli, la crescita percentuale molto elevata, oltre il 45%, dei prezzi nel Quartiere Sanità si deve al valore di partenza bassissimo degli immobili. Con 100 mila euro si comprano case di 120 metri quadrati. Bene però anche due zone residenziali della città, come Monteoliveto e il Vomero, con aumenti che sfiorano il 30%, mentre il quartiere più prestigioso, Posillipo, mette comunque a segno un incremento a doppia cifra. Su 41 aree confrontate, 19 segnalano un andamento positivo e 9 risultano stabili.

Infine, a Torino i prezzi registrano variazioni più contenute. Superano la doppia cifra solo aree periferiche come Rebaudengo o aree industriali riqualificate come il Lingotto o le case in zona Mirafiori. Tra gli altri capoluoghi di regione per cui sono disponibili i prezzi solo Bologna ha performance molto positive. La città emiliana è anche quella che lo scorso anno ha registrato il maggiore incremento delle compravendite, con un aumento del 10,8% su base annua a fronte del 3,4% di Milano e del 3% di Roma. A livello nazionale il computo è di 578.647 transazioni residenziali, con un aumento del 6,7%. È il miglior risultato dal 2011, ma rispetto ai massimi mancano all'appello ancora 290 mila rogiti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**LA CLASSIFICA DEI RENDIMENTI**

# La marcia dei canoni vale anche il 7%

I canoni di locazione stanno crescendo ovunque, più dei prezzi delle case. A Milano, secondo i dati ricavabili analizzando l'ultimo Osservatorio di Tecnocasa, l'affitto dei bilocali è aumentato nel biennio del 13,2%, a Roma del 2,4%, a Napoli del 7,2% e infine a Torino del 2,9%.

Nel capoluogo lombardo i maggiori rincari per il bilocale si registrano nell'area semicentrale tra via Plinio e via Morgagni, dove c'è una forte richiesta sia di turisti, con lo shopping di Buenos Aires a due passi, sia di famiglie. Seguono due quartieri più periferici ma egualmente comodi per il centro città, come viale Corsica e San Siro. Viale Corsica prevale anche per il monolocale mentre per i trilocali si segnala l'aumento di quasi il 40% dell'Isola. Su 60 quartieri per cui è possibile in confronto sui bilocali, solo in cinque si registra stabilità, gli altri 55 sono tutti in aumento.

Nella Capitale gli incrementi maggiori si registrano nel cuore turistico della città: Pantheon, via del Babuino, piazza Navona, con incrementi dal 26 al 30%. Nei monocali le migliori performance si registrano in aree periferiche come Torre Angela mentre via del Babuino, con il 29% di aumento, prevale nei tre locali. Ottimo l'andamento di due quartieri di livello medio alto, come Piazza del Popolo e Prati. Su 160 aree confron-

tate per il bilocale, 27 risultano negative, 73 stabili e 60 in aumento.

## Il valore

Per quanto riguarda Napoli, si registra la forte crescita di Chiaiano, alla periferia Nord della città, bene nelle aree più centrali il Vomero e i Quartieri spagnoli. Su 45 zone esaminate solo 5 registrano diminuzioni e 20 sono stabili. Infine a Torino gli aumenti maggiori sono registrati alla Crocetta (+25% il bilocale, +30% il trilocale). Su 43 aree monitorate, 7 sono in discesa e 18 stabili. I dati dell'Osservatorio ci hanno però consentito, incrociando prezzi e canoni, di compiere una terza analisi: quella del rendimento teorico della locazione.

A seconda delle fonti la quota di acquisti di casa effettuati per investimento varia tra il 15 e il 20%, con percentuali più alte a Milano o in centri di grandissimo appeal turistico come Firenze o Venezia.

In tutte e quattro le città considerate scegliendo bene la zona in cui comprare per poi ricavare un reddito da locazione si ottiene dal 5 al 7% netto. Se il computo viene fatto come facciamo in queste pagine per le tabelle è inevitabile che i maggiori rendimenti si ottengano in zone periferiche con i prezzi delle case molto bassi: a Milano ad esempio la migliore performance teorica è alla Bovisa-

sca, a Roma al Villaggio Prenestino, dove un bilocale decoroso si acquista con 60 mila euro. Ancor meno si spende a Torino a Barriera Milano e a Napoli a Chiaiano, dove l'ottimo rendimento teorico è dovuto anche all'incremento dei canoni. Il rendimento netto è stato calcolato ipotizzando Imu pari allo 0,5% del valore di mercato dell'immobile, cedolare secca al 21% del canone e un accantonamento del 10% sul canone annuo per assicurazione antimorosità e spese condominiali straordinarie.

Non si trovano al top dei rendimenti i quartieri dove sono più praticati gli affitti brevi. Si tratta di un altro tipo di business, che si può praticare solo in zone di livello medio alto e con prezzi adeguati.

Le locazioni tradizionali hanno come svantaggio l'alto rischio di morosità, pericolo che con i contratti temporanei sono molto minori. Però va anche detto che performance nette paragonabili a quelle delle locazioni tradizionali in un quadro di assoluto rispetto delle regole fiscali si possono forse ottenere gestendo da soli l'immobile, con il carico di lavoro che la scelta comporta. Con la gestione esterna il peso complessivo di spese, imposte e provvigioni rende molto difficile ricavare una redditività soddisfacente.

**G. Pa.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Le zone lontane dai centri storici sono più interessanti. Il caso Bovisasca nel capoluogo lombardo e Prenestino a Roma**

## Le prospettive L'affitto breve cambia le carte in tavola



**Nomisma**  
Luca Dondi,  
amministratore  
delegato



**Tecnocasa**  
Fabiana Megliola,  
responsabile  
Ufficio Studi

**M**ilano è Europa, il resto è Italia». Il giudizio lapidario è del bolognese Luca Dondi, amministratore delegato di Nomisma, e commenta l'evidente differenza di performance tra il capoluogo lombardo e il resto del Paese. «I prezzi, con l'eccezione di Milano che ha già registrando valori in aumento nel 2018, hanno rallentato la loro discesa, ma c'è il rischio che non riescano a risalire la china quest'anno ed è possibile anche che assisteremo a un rallentamento delle compravendite, in dipendenza delle scelte economiche che farà il governo e anche dalle politiche creditizie delle banche». Il problema non è tanto quello dei tassi a cui vengono concessi i mutui quanto della disponibilità a finanziare una quota rilevante dell'acquisto. Si mantiene alto l'interesse per l'investimento e sta crescendo anche quello delle famiglie per la locazione, per le maggiori esigenze di mobilità lavorativa. Ma il fenomeno più rilevante è quello della crescita dell'affitto temporaneo: a questo scopo, secondo Nomisma, ormai riguarderebbe oltre il 16% delle abitazioni in locazione, quattro punti in più in un solo anno.

Fabiana Megliola, responsabile dell'Ufficio studi Tecnocasa, sottolinea: «I forti aumenti dei canoni soprattutto a Milano e nei centri a maggiore vocazione turistica sono dovuti anche al fatto che gli af-

**Secondo  
Nomisma  
l'affitto  
«mordi e  
fuggi» vale  
ormai il 16 per  
cento del  
mercato delle  
locazioni**

fitti brevi stanno sottraendo case all'offerta di locazione standard e la domanda fa fatica a trovare sbocco». Passando ai dati di vendita da cui risultano numerosi aumenti di prezzo in aree periferiche che negli scorsi anni avevano pagato il costo più pesante delle crisi immobiliare, la nostra interlocutrice sottolinea che i prezzi erano scesi a un punto tale da convincere a tornare in città anche famiglie che vivevano negli hinterland delle metropoli o chi, di fronte a una richiesta di revisione al rialzo del canone di affitto al rinnovo, preferisce pagare un mutuo.

**G. Pa.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## Il giro d'Italia delle locazioni

Città per città i quartieri dove gli affitti sono cresciuti di più e quelli con la maggiore redditività

### I maggiori rincari...

	Monocale		Bilocale		Trilocale	
	Canone	Variaz.	Canone	Variaz.	Canone	Variaz.
Abruzzi/Plinio/Morgagni	650	18,2%	1.000	37,9%	1.250	38,9%
Corsica	600	33,3%	850	30,8%	950	11,8%
San Siro	500	25,0%	650	30,0%	800	23,1%
Farini/Isola	650	18,2%	900	28,6%	1.250	38,9%
Affori	500	25,0%	700	27,3%	1.000	53,8%
Bonola/Trenno	500	25,0%	750	25,0%	900	28,6%
Montenero	750	7,1%	1.250	25,0%	1.500	25,0%
Piave	700	22,8%	980	22,5%	1.500	20,0%

### Roma

	Monocale		Bilocale		Trilocale	
	Canone	Variaz.	Canone	Variaz.	Canone	Variaz.
Centro Storico/Pantheon	900	28,6%	1.300	30,0%	1.500	15,4%
Via Del Babuino	1.100	22,2%	1.400	27,3%	1.800	28,6%
Navona	900	12,5%	1.200	26,3%	1.250	4,2%
Torre Angela	400	33,3%	500	25,0%	600	9,1%
Porta Pia/Piazza Fiume	800	14,3%	975	21,9%	1.275	6,3%
Piazza del Popolo	1.000	17,6%	1.200	20,0%	1.500	15,4%
Prati/Cavour	900	12,5%	1.200	20,0%	1.500	15,4%
Tor Tre Teste	400	33,3%	600	20,0%	750	7,1%

### Torino

	Monocale		Bilocale		Trilocale	
	Canone	Variaz.	Canone	Variaz.	Canone	Variaz.
Crocetta/Borgo S. Secondo	300	0%	500	25,0%	650	30,0%
San Salvario/Corso Dante	300	7,1%	400	14,3%	500	0,0%
Santa Rita/Corso Siracusa	250	0%	400	14,3%	500	11,1%
Nizza/Millefonti	250	25,0%	380	11,8%	450	3,4%
San Paolo/Largo Racconigi	280	12,0%	390	11,4%	480	6,7%

### Napoli

	Monocale		Bilocale		Trilocale	
	Canone	Variaz.	Canone	Variaz.	Canone	Variaz.
Chiaiano/Piscinola	300	20,0%	450	50,0%	550	22,2%
Quartieri Spagnoli	425	41,7%	550	37,5%	700	16,7%
Monteiliveto/Quartiere Orefici	450	28,6%	600	20,0%	800	23,1%
Montesanto/Toledo	370	23,3%	600	20,0%	750	7,1%
Vomero - Fontana	400	14,3%	600	20,0%	750	7,1%

### ... e i migliori rendimenti

	Canone annuo lordo	Rend. lordo	Rend. netto
Bovisasca	8.400	9,5%	6,2%
Padova/Crescenazago	7.800	8,9%	6,1%
Dergano	9.600	8,7%	5,8%
Ponte Seveso/Circonvallazione	9.600	8,7%	5,5%
Forze Armate	8.400	8,5%	5,3%
Bonola/Trenno	9.000	8,2%	5,3%
Missaglia/Gratosoglio	9.000	8,2%	5,1%
Certosa/Gallarate	8.400	8,0%	5,0%

	Canone annuo lordo	Rend. lordo	Rend. netto
Villaggio Prenestino	5.700	9,7%	6,2%
Corcolle	4.800	9,6%	6,1%
Lunghezza	6.600	9,2%	5,8%
Prato Fiorito	4.800	8,7%	5,5%
Borghesiana/Vermicino	6.000	8,3%	5,3%
Torre Angela	6.000	8,3%	5,3%
Alessandrino	7.200	8,2%	5,1%
Casilina/Giardineti	6.600	8,0%	5,0%

	Canone annuo lordo	Rend. lordo	Rend. netto
Barriera Milano/M. Bianco	3.240	9,8%	6,3%
Madonna Campagna	3.600	9,0%	5,7%
Aurora/Corso Palermo	4.800	8,7%	5,5%
Parella/Campanella	4.800	8,7%	5,5%
Barriera Di Milano/Sempione	3.600	8,2%	5,1%

	Canone annuo lordo	Rend. lordo	Rend. netto
Chiaiano/Piscinola	5.400	10,8%	7,0%
Gianturco	5.400	10,4%	6,7%
Pianura/Via San Donato	6.000	8,3%	5,3%
Sanità	3.600	8,2%	5,1%
Pallonetto a Santa Lucia	4.800	7,9%	4,9%

Fonte: elaborazione L'Economia del Corriere su dati Tecnocasa





## Oltre la crisi

Città per città i quartieri che si sono rivalutati di più nel biennio (prezzi al metro quadrato)

### Milano

	Case signorili	Case medie	Variaz.		Case signorili	Case medie	Variaz.
Comasina	2.000-2.500	1.700-2.200	41,7%	Montenero	4.900-6.400	4.400-5.950	22,2%
Farini/Isola	3.500-5.500	2.600-4.600	40,5%	Villapizzone	2.200-2.400	1.700-2.000	21,4%
Abruzzi/Plinio/Morgagni	5.000-5.800	4.500-4.900	36,4%	Bovisa	2.500-2.900	2.250-2.700	18,4%
Sempione/Piazza Firenze	3.600-3.900	3.100-3.500	29,2%	San Siro	2.700-3.200	2.000-2.600	17,6%
Ripamonti/Val di Sole	3.200-3.600	2.800-3.200	27,3%	San Siro/Capecelatro	2.700-3.200	2.000-2.600	17,6%
Barona/Famagosta	3.000-3.800	2.800-3.000	27,3%	Tibaldi/San Gottardo	5.000-5.850	4.350-5.350	17,6%
Baggio/Quinto Romano	2.250-2.500	1.750-2.200	25,0%	Buenos Aires/Venezia	4.500-5.500	4.100-4.850	17,1%
Affori	2.600-3.000	2.300-2.700	24,3%	Piave	5.900-8.000	5.500-6.500	17,0%
Cenisio/Mac Mahon	3.500-4.200	2.700-3.800	22,7%	Città Studi/Gorini	3.200-4.400	2.800-3.300	16,7%
Accursio/Certosa	2.500-3.000	2.200-2.500	22,2%	Siena/Bande Nere	3.700-4.100	2.800-3.400	16,7%

### Roma

	Case signorili	Case medie	Variaz.		Case signorili	Case medie	Variaz.
Eur/Centro	4.200-4.550	3.850-4.200	32,8%	Vermicino	2.000-2.250	1.700-2.100	6,3%
Eur/Dalmata	3.400-3.600	3.050-3.350	22,0%	Parioli/Salaria	4.700-5.300	4.500-5.200	4,7%
Trieste/Africano	4.200-4.800	3.700-4.000	17,5%	Porta Pia/Piazza Fiume	4.750-5.400	4.350-4.800	3,6%
Prati/Cola Di Rienzo/Borgo Pio	4.950-5.900	4.600-5.300	9,5%	Lanciani	3.800-4.500	3.100-4.000	3,3%
Tor Tre Teste	2.800-3.200	2.500-2.900	8,7%	Appio Alberone	3.900-4.300	3.600-3.900	2,9%
Casilina/Giardineti	2.000-2.400	1.500-2.100	7,1%	San Giovanni/Re Di Roma	4.100-4.300	3.900-4.000	2,6%
Torre Gaia	1.800-2.500	1.500-1.800	7,1%	Via del Babuino	8.600-9.100	8.100-8.600	2,5%
S. Maria Ausiliatrice/Appia Nuova	3.150-3.300	3.050-3.200	7,0%	Flaminio/Ponte Milvio	4.750-4.800	4.400-4.500	2,4%

### Torino

	Case signorili	Case medie	Variaz.		Case signorili	Case medie	Variaz.
Rebaudengo/Oxilia/Stura	1.200-1.800	900-1.500	12,5%	Vanchiglia/Via Rossini	2.600-3.000	2.000-2.500	6,3%
Traiano	1.700-2.000	1.450-1.800	11,5%	Borgo Vittoria	1.300-1.800	1.000-1.650	5,3%
Mirafiori/Unione Sovietica	1.500-1.800	1.200-1.600	9,1%	Pozzo Strada/Piazza Rivoli	1.750-2.350	1.500-1.950	5,3%
Nizza/Millefonti/Bengasi	2.000-2.300	1.300-1.500	8,3%	Borgata Lesna	1.950-2.800	1.350-2.000	3,8%
San Paolo/Largo Racconigi	1.750-2.400	1.550-1.950	6,9%	S. Salvario/Università/Valentino	2.100-2.600	1.800-2.200	2,9%

### Napoli

	Case signorili	Case medie	Variaz.		Case signorili	Case medie	Variaz.
Sanità	1.000-1.100	800-850	45,5%	Stadera	1.300-1.750	1.150-1.600	15,0%
Monteoliveto/San Felice	3.400-4.300	2.600-3.500	30,0%	Garibaldi/Arenaccia/Ferrovia	1.550-1.800	1.250-1.400	13,6%
Vomero - Scarlatti	4.500-5.000	4.000-4.200	29,0%	Soccavo/Garzilli	2.500-2.600	2.200-2.500	12,8%
Montesanto/Toledo/Q. Spagnoli	2.700-3.400	2.500-2.800	25,0%	Fuorigrotta	2.200-2.700	1.800-2.100	12,5%
Foria	2.000-2.300	1.500-1.800	15,4%	Petrarca/Orazio	6.000-7.000	5.500-6.000	10,0%



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.