

Dopo Brexit Tassi a minimi e mercati nella volatilità: torna alla ribalta il bene più amato dagli italiani

Immobili Rifugiarsi nel mattone all'epoca del denaro a profitto zero

Mutui convenienti e prezzi ormai stabili: il momento sembra essere favorevole. La mappa dei quartieri delle grandi città che offrono le prospettive migliori

DI GINO PAGLIUCA

Perché comprare casa oggi se si hanno i soldi? Ci sono almeno due buone ragioni (e mezzo) per farlo. Con i tassi attuali è difficile avere rendimenti interessanti dagli investimenti in obbligazioni, nemmeno nel lunghissimo periodo e la volatilità della Borsa spaventa molti risparmiatori. Inoltre, anche non disponendo di tantissimi contanti, i mutui hanno tassi ai minimi storici e in futuro difficilmente costeranno meno di adesso. Mancherebbe un'altra ragione per un sì convinto: la certezza che la discesa dei prezzi è terminata. Uno scenario previsto dagli osservatori, ma che rimane tutto da verificare.

Cambio di clima

È vero però che l'ultima indagine congiunturale sul mercato condotta da Banca d'Italia, Agenzia delle Entrate e Tecnoborsa, un sondaggio quadrimestrale effettuato sugli agenti immobiliari, ha visto per la prima volta una maggioranza di operatori secondo cui i prezzi nell'ultimo trimestre si sono stabilizzati. I numeri comunque dicono che le prime due motivazioni funzionano anche da sole, visto che il 2016 si è aperto a passo di carica per il mercato della casa: nel primo trimestre dell'anno le vendite sono salite del 20,6% e nelle grandi città la crescita è in doppia cifra da tre trimestri. Difficilmente proseguirà così, perché il mercato ora danza a ritmo più lento: «sta scontando il rallentamento della congiuntura: le vendite di case sono correlate alle attese sul Pil», spiega Luca Dondi, direttore generale di Nomisma. Ma viene dato per sicuro che l'anno si chiuderà comunque con un bilancio positivo.

Dicevamo dei prezzi: nell'ultimo biennio la discesa è stata in media ancora notevole, ma nelle grandi città la crisi non ha colpito con la stessa intensità. Con Tecnocasa abbiamo provato a misurare la variazione dei valori intervenuta dal 2014 a oggi nelle macroaree di sei metropoli. Spiega Fabiana Megliola, responsabile dell'Ufficio studi del gruppo immobiliare: «Nei sei mercati analizzati hanno tenuto meglio le zone centrali che, in alcuni casi, hanno chiuso il 2015 con il segno più».

Nell'arco dei due anni la zona con la



Mercato
Alessandro Ghisolfi, capo dell'Ufficio studi del portale casa.it e Fabiana Megliola, responsabile dell'Ufficio studi di Tecnocasa

migliore performance tra quelle analizzate è il centro di Firenze, dove si segnala addirittura un incremento del 5,4%. Bene il centro anche a Milano, con un -0,8% tutto dovuto al 2014, mentre l'anno scorso i prezzi sono lievemente risaliti. Tiene anche l'area Navigli-Famagosta (-2%), dove però a far premio non è il fascino delle vie d'acqua quanto la presenza di università (Iulm, e non distante la Bocconi) e la conseguente domanda di immobili da locazione per gli studenti.

Discese

Limita i danni a -4,3% il centro storico di Roma. A Torino e Napoli invece il calo è stato quasi ovunque a doppia cifra, con un clamoroso -24% per Posillipo e Chiaia: è la zona più cara della città ma in questa fase di mercato ten-

gono i prezzi solo dei rari immobili in perfette condizioni e di alto pregio. A Milano la discesa in doppia cifra si è registrata solo nell'area Lodi-Corsica.

Corriere Economia ha commissionato anche una seconda analisi, al portale immobiliare casa.it: in questo caso abbiamo voluto verificare, nelle stesse sei città, dove si sta indirizzando la domanda, identificando le due aree centrali, semicentrali e periferiche che hanno avuto il maggiore incremento di risposte agli annunci.

Spiega Alessandro Ghisolfi, responsabile dell'ufficio studi: «I motivi che spingono i potenziali acquirenti di case a chiedere maggiori informazioni su appartamenti in vendita in specifici quartieri sono dati soprattutto dalla riqualificazione della zona, da prezzi di vendita calati sensibilmente duran-

te gli anni della crisi, dalla presenza di nuovi servizi e di mezzi di trasporto pubblico con nuove linee già attive o programmate».

I fattori vincenti

Questo vale soprattutto per Milano, dove il mercato del dopo Expo è in crescita grazie alle iniziative legate alle grandi opere di riqualificazione e all'apertura delle nuove linee della metropolitana. Non è un caso che il maggior incremento della domanda (-8,6%) riguardi Garibaldi-Moscona, zona centrale che però può usufruire dei plus derivanti dall'operazione Porta Nuova. Ma in periferia accade lo stesso a Forlanini-Mecenate, che può godere sia della riqualificazione degli immobili un tempo industriali sia dell'arrivo (non imminente per la verità) della metropolitana.

A Roma, invece, il mix servizi-prezzi bassi premia Tor Sapienza ma sta aumentando anche la richiesta nel centro storico, dove sono in corso molte piccole operazioni di ristrutturazione che coinvolgono palazzine con un massimo di 15 appartamenti all'in-

Vincono le zone dove si è intervenuti con nuove opere urbanistiche e con i migliori servizi

terno di quartieri storici e che attraggono non solo famiglie «mature», ma anche giovani coppie con una buona disponibilità finanziaria alle spalle e facilità di accesso al credito.

La domanda a Torino si sta indirizzando principalmente verso i quartieri più signorili del semicentro dove l'offerta di case di standing anche elevato, per finiture e storia, si presenta sul mercato con prezzi molto più attrattivi rispetto a qualche anno fa. È così quartieri come quelli del Lungo Po o del Valentino, ad esempio, registrano il ritorno di una domanda che negli scorsi anni si era rarefatta.

A Napoli infine, si fa sentire l'effetto positivo dei lavori in corso su alcuni quartieri. In primo piano l'area del centro storico delimitata da Piazza Borsa, Via Toledo, Municipio e Via Roma grazie all'arrivo della metropolitana.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



IL GIRO D'ITALIA

IL MERCATO NEGLI ULTIMI DUE ANNI:
PREZZI E VARIAZIONE BIENNALE NELLE MACROZONE

ROMA	Signorile	Medio	Economico	Variaz. biennale
Centro	9.000-13.000	8.600-12.000	8.500-10.000	-4,3%
Villa Ada-Monte Sacro	6.600-7.200	5.600-6.500	5.000-5.800	-8,0%
Pollicinico-Pietralata	4.650-5.200	4.150-4.700	3.650-4.300	-5,5%
San Giovanni-Roma Est	5.400-6.400	4.500-5.100	3.900-4.200	-11,2%
Roma Sud	4.500-5.000	4.000-3.900	3.200-3.600	-10,1%
Monteverde-Aurelio	5.500-7.500	5.000-6.500	4.500-5.500	-6,2%
Prati-Francia	5.000-6.000	4.500-5.200	4.200-4.900	-7,9%
Cassia-Torrevicchia	3.800-4.000	3.400-3.750	3.100-3.450	-12,9%

MILANO

Centro	8.800-6.800	7.400-5.800	6.400-4.500	-8,8%
Vercelli-Lorenteggio	4.800-7.000	4.000-4.200	3.500-3.700	-7,3%
Fiera-San Siro	4.200-5.000	3.300-2.400	3.000-Nd	-5,3%
Bovisio-Sempione	4.500-5.500	4.000-5.000	3.500-4.900	-9,6%
Stazione Gioia-Vesti	5.000-4.500	4.200-4.000	3.500-3.600	-6,3%
Città Studi-Indipendenza	4.700-5.700	4.500-5.000	3.400-4.500	-6,1%
Lodi-Corsetta	3.800-4.500	3.600-4.200	3.300-4.000	-14,9%
Navigli-Famagosta	3.900-4.500	3.200-4.000	2.500-3.500	-2,0%

NAPOLI

Centro	3.000-3.800	2.300-3.000	1.600-2.200	-10,9%
Posillipo-Chiaia	7.000-7.500	6.000-6.500	5.500-6.000	-24,0%
Piegro-Fuorigrotta	2.400-3.000	2.200-2.400	1.700-2.000	-11,4%
Vomero-Arenella	4.500-5.000	3.500-4.400	3.000-4.000	-16,5%
Collina	2.600-3.000	1.900-2.300	1.200-1.500	-22,7%
Centro Direzionale	1.700-2.000	1.500-1.700	1.000-1.500	-4,9%

TORINO

Centro-San Salvario	3.200-4.200	2.800-3.200	2.200-2.700	-10,8%
B.go Vittoria-Barriera Mi	2.500-3.000	1.800-2.400	1.400-2.100	-16,6%
Francia-San Paolo	2.550-3.300	2.000-2.750	1.400-2.000	-10,1%
Santa Rita-Mirafiori Nord	1.900-2.600	1.700-2.100	1.300-1.800	-20,4%
Nizza-Lingotto	2.100-2.500	1.500-2.200	1.100-1.300	-15,5%
Collina	2.100-2.950	1.350-2.050	950-1.470	-24,6%

FIRENZE

Centro	3.900-4.800	3.000-3.800	2.550-3.500	5,4%
Poggio Imperiale	3.200-3.700	2.850-3.100	2.500-2.850	-1,8%
Isolotto	3.300-Nd	2.500-2.700	2.100-2.450	-5,8%
Novoli-Careggi	3.100-3.700	2.700-3.200	2.400-2.900	-7,1%
Campo di Marte	3.600-4.500	3.000-3.900	2.500-3.500	-2,4%

BOLOGNA

Indipendenza-Mazzoni	2.200-3.600	1.800-3.000	1.600-2.800	-10,1%
Mazzini-Savona	2.100-3.400	2.000-3.000	1.600-2.700	-5,2%
San Donato-San Vitale	2.000-3.000	1.700-2.600	1.400-2.300	-15,8%
Bolognina-Corticella	2.150-2.750	1.450-2.200	1.200-1.800	-11,3%
Saffi	2.600-3.500	2.300-3.200	1.900-3.000	-9,6%
Murri-San Mamolo	2.600-3.200	2.400-3.000	2.200-2.400	-4,0%

DOVE COMPRARE

I QUARTIERI PIÙ RICHIESTI:
VARIAZIONE DI DOMANDA E OFFERTA NELL'ULTIMO ANNO

Quartiere	Prezzo richiesto	VARIAZIONE ANNUA	
		Domanda	Offerta
Piazzaccio	8.500-8.800	4,4%	1,8%
Campitelli	8.200-8.500	4,6%	1,3%
Coppedè	5.100-5.500	4,9%	3,2%
Gregorio VII	6.000-6.400	3,6%	2,8%
Appia-Tuscolana	3.800-4.300	3,9%	4,3%
Tor Sapienza	2.400-2.900	5,2%	5,6%

Magenta	9.000-11.000	5,6%	2,2%
Garibaldi-Moscova	6.500-8.500	8,4%	3,9%
Ripamonti (tratto iniziale)	2.900-3.300	4,6%	5,3%
Bovisa	2.500-3.500	4,2%	4,5%
Farini-Macenate	2.500-3.400	3,8%	3,7%
Ludovico il Moro	2.800-3.600	3,1%	4,6%

San Ferdinando	3.900-4.500	6,5%	3,2%
Via Toledo-Piazza Borsa (Bovio)	3.500-3.700	5,8%	1,5%
Vomero alto	3.800-4.500	4,4%	2,4%
Soccavo	3.500-4.000	6,5%	4,3%
Zona Ospedaliera	1.900-2.300	4,2%	4,8%
Fuorigrotta-Cavalliggeri	2.000-2.400	5,2%	5,1%

Corso Massimo-Valentino	3.500-4.500	6,6%	3,2%
Castello-Repubblica	3.700-4.800	7,2%	2,9%
Gran Madre	3.600-5.000	7,4%	2,6%
Lungo Po Antonelli	2.500-3.300	6,2%	2,2%
San Secondo	2.300-2.700	5,5%	3,3%
Duchessa Iolanda	2.200-2.900	4,7%	5,6%

Oltrarno	3.500-4.100	4,6%	1,3%
Campo Marte	4.500-5.500	4,9%	3,2%
Babolino	4.600-4.800	2,7%	1,3%
Poggio Imperiale	4.300-4.700	3,9%	1,6%
Ponte a Greve	2.500-2.900	4,1%	3,6%
Gavinana	3.300-3.500	5,5%	4,9%

Zariboni San Vitale	4.500-4.900	5,5%	2,2%
Costa-Saragozza	4.600-5.100	6,2%	2,1%
Zona pre collinare	4.400-4.600	5,1%	1,6%
Collinare	4.800-5.200	4,3%	3,6%
Murri	4.200-4.500	6,4%	3,8%
Castiglione alta	4.000-5.200	5,5%	4,9%

La colonna dei potenziali acquirenti (domanda) indica le zone di sei grandi città dove nel primo semestre 2016 sono aumentate in misura maggiore rispetto allo scorso anno le richieste di contatti con il venditore (o l'agenzia che lo rappresenta). Più il valore è alto, più la zona può essere considerata interessante.



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.