

**NOI E GLI ALTRI  
SEMPRE ULTIMI,  
CE LO MERITIAMO  
(MA NON SEMPRE)**

di **Ferruccio de Bortoli**

2

**FISCAL COMPACT  
COS'È E PERCHÉ  
LO VOGLIONO  
CAMBIARE?**

di **Ferrera, Nannicini, Ricci,  
Tinagli e Matsaganis**

4

# RACCHETTE D'ORO I 10 PIÙ RICCHI: 4 SONO DONNE

di **Gaia Piccardi**

21

**IN 8 ANNI IL MATTONE  
HA RESO PIÙ DEI BTP  
CITTÀ E QUARTIERI  
DOVE INVESTIRE**

di **Giuditta Marvelli  
e Gino Pagliuca**

36

**ANGELO MORATTI  
PORTO IN ITALIA  
I SOLDI DI ZUCKERBERG**

di **Daniela Polizzi**

12



**Serena Williams**  
Prima tra le donne,  
quarta in assoluto

**Roger Federer**  
Lo svizzero  
è secondo per i premi

**Novak Djokovic**  
Lontano dalla finale di  
Wimbledon, ma primo



# Il mattone? Ti fa più ricco dei Btp

## Ma dal 2009 ad oggi Borsa meglio della casa (solo grazie ai dividendi)

di **Giuditta Marvelli** e **Gino Pagliuca**

**C**hi ha comprato casa ancora ai massimi, incocciando contro la peggiore recessione immobiliare del dopoguerra, a conti fatti non si può lamentare. A luglio del 2009 un trilocale nel semicentro di Milano costava 338 mila euro, oggi ne vale 291 mila, il 14% in meno; ma negli otto anni trascorsi si sono risparmiati 129 mila euro di canoni, una somma che compensa ampiamente le spese legate all'acquisto, Imu e Tasi per gli anni in cui si sono applicate e la svalutazione dell'immobile. Per la stessa tipologia di alloggio a Roma il risultato è analogo: 357 mila il valore dell'appartamento nel 2009, 276 mila quello di oggi: una perdita secca di quasi 80 mila euro che però si confronta con il risparmio di quasi 150 mila di canoni.

### Il calcolo

Sono i numeri di un'analisi che *L'Economia del Corriere* ha compiuto partendo dal secondo rapporto 2017 di Nomisma presentato la scorsa settimana. L'intervallo è di otto anni perché è la durata di un contratto di locazione residenziale a canone libero; abbiamo anche messo a confronto la performance di chi abbia acquistato casa con chi invece avesse scelto di andare in affitto investendo la somma necessaria per comprare, incluse le spese legate alla transazione, in Btp e a Piazza Affari e pagando l'affitto nel frattempo. Un Btp con scadenza a otto

anni nel 2009 garantiva un tasso lordo (impensabile oggi) del 4%; nel periodo considerato al netto delle imposte il capitale ha fruttato il 28%. Per la Borsa abbiamo preso a riferimento l'indice Comit Performance che tiene conto anche dei dividendi. La variazione netta è stata del 49,06% grazie soprattutto al rialzo degli ultimi mesi.

Il confronto è su quattro diverse tipologie di immobili in nove grandi città; in nessun caso chi ha investito in Btp ha battuto l'immobiliare mentre la Borsa vi riesce nella maggioranza dei casi. In particolare, se si considera una casa da 150 metri quadrati in una zona di pregio, nella media il patrimonio di chi ha investito in Borsa è salito da 659.500 euro a 754 mila mentre chi ha comprato casa si ritrova con un valore (prezzo attuale dell'immobile più canoni risparmiati) di quasi 747 mila; per 120 metri in zona centrale con la Borsa ci si ritrova 494 mila euro, con la casa 478 mila. In area semicentrale per 90 metri l'investitore di Borsa oggi ha 273 mila euro contro 264 mila di chi ha comprato casa; infine per un immobile in periferia da 60 metri Piazza Affari ha garantito 129 mila euro, duemila più del mattone. In tutti i casi a Roma l'immobiliare ha battuto la Borsa e a Milano vince in tre ipotesi su quattro. Non va comunque dimenticato che chi ha investito in Borsa o in Btp oggi è liquido, chi ha la casa deve riuscire a venderla.

Applicando lo stesso metodo si può affermare che con tutta probabilità comprando

oggi e alle condizioni fiscali attuali al termine del prossimo ciclo di otto anni l'acquisto risulterà vantaggioso. Facciamo un solo esempio: a Milano 90 metri in area semicentrale oggi costano in media 291 mila euro, aggiungendo le spese si sale a circa 306 mila. Otto anni di affitto a canone di mercato però costerebbero 112 mila euro. Perché l'operazione risulti in perdita il valore della casa dovrebbe scendere del 30%. Siccome l'affitto vale il 4,8% del prezzo è chiaro che con le cedole di un Btp non si ripagheranno i canoni perché i titoli con scadenza nel 2025 rendono attorno all'1,6% netto. Su Piazza Affari di qui a otto anni invece non è possibile dire nulla.

### Le prospettive

Sulle prospettive dei prossimi mesi per l'immobiliare si sbilancia Luca Dondi, ad di Nomisma: «Il nostro rapporto evidenzia prezzi con variazioni semestrali in più o in meno misurabili con i decimi di punto. Nonostante la domanda sia buona, le transazioni riguardano perlopiù immobili di qualità medio bassa, come dimostra la crescita delle percentuali di operazioni assistite da mutuo, che riguardano in genere immobili di valore non alto. Bisogna notare poi che se i dati macro, come Pil e produzione industriale, sono migliori delle previsioni, non sta però salendo la fiducia dei cittadini e in genere la correlazione tra sentiment e mercato della casa è molto stretta».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

# 150

Le migliaia di euro di risparmio sull'affitto in otto anni a Roma



### Nomisma

Luca Dondi, ad della società di ricerca. Nonostante la domanda sia buona, le transazioni riguardano perlopiù immobili di qualità medio bassa. Il sentiment degli italiani è ancora impostato in modo guardingo



## Come si sta muovendo il mercato

I prezzi al metro quadro e le variazioni nelle principali città d'Italia

| Milano                  | Prezzo medio mq | Var. % annua |
|-------------------------|-----------------|--------------|
| Garibaldi-Porta Venezia | 5.143           | 5,4          |
| Famagosta-Barona        | 2.670           | 2,5          |
| Centro Storico          | 7.882           | 2,4          |
| Fiera-De Angeli         | 4.938           | 2,1          |
| Vigentino-Ripamonti     | 2.728           | 0,1          |
| Porta Vittoria          | 3.933           | 0            |
| Navigli-Bocconi         | 4.839           | -0,1         |
| Cermetate-Missaglia     | 2.608           | -2,1         |
| Lorenteggio-Bande Nere  | 2.670           | -2,7         |
| Baggio                  | 1.935           | -3           |
| Città Studi-Lambrate    | 2.780           | -3,5         |
| Greco-Turro             | 2.411           | -4,4         |
| Vialba-Gallaratese      | 1.889           | -5,5         |
| Forlanini               | 2.839           | -5,7         |
| Comasina-Bicocca        | 2.205           | -5,8         |
| Certosa                 | 2.104           | -8,3         |
| Corvetto-Rogoredo       | 2.104           | -8,4         |
| <b>Media cittadina</b>  | <b>3.393</b>    | <b>-2,8</b>  |

| Bologna                | Prezzo medio mq | Var. % annua |
|------------------------|-----------------|--------------|
| San Donato-Fiera       | 1.976           | 6,2          |
| Navile-Corticella      | 2.251           | 4,6          |
| Navile-Bolognina       | 2.008           | 4,3          |
| Murri                  | 2.878           | 4,2          |
| Toscana-San Ruffillo   | 2.355           | 3,3          |
| Borgo Panigale         | 1.906           | 2,4          |
| Centro Storico         | 3.208           | 2,4          |
| Saffi                  | 2.586           | 0,2          |
| <b>Media cittadina</b> | <b>2.623</b>    | <b>3,8</b>   |

| Firenze                | Prezzo medio mq | Var. % annua |
|------------------------|-----------------|--------------|
| Centro                 | 4.225           | 6,2          |
| Isolotto-Legnaia       | 2.896           | 1,9          |
| Campo di Marte         | 3.409           | 0,4          |
| Rifredi                | 2.817           | -2,6         |
| Gavinana-Galluzzo      | 3.291           | -5,5         |
| <b>Media cittadina</b> | <b>3.403</b>    | <b>1,3</b>   |

## Le zone dove si concentra la domanda

| Milano                    | Indice | Bologna           | Indice |
|---------------------------|--------|-------------------|--------|
| Garibaldi-Isola           | 1,85   | Centro Storico    | 1,11   |
| Cinque Giornate-Montenero | 1,77   | Costa Saragozza   | 1,03   |
| Città Studi               | 1,71   | <b>Firenze</b>    |        |
| Solari-Savona-Tortona     | 1,42   | Rifredi           | 1,77   |
| Navigli-Porta Genova      | 1,24   | Settignano        | 1,71   |
| Moscova-Repubblica        | 1,08   | Gavinana-Galluzzo | 1,17   |
| Montestella               | 1,05   | <b>Napoli</b>     |        |
| Sempione                  | 1,04   | Centro Storico    | 1,84   |
|                           |        | Rione Alto        | 1,05   |

Fonte: Idealista.it

| Roma                             | Prezzo medio mq | Var. % annua |
|----------------------------------|-----------------|--------------|
| Centro                           | 6.395           | -1,1         |
| Aurelio                          | 3.374           | -2,9         |
| Monte Sacro                      | 3.155           | -3,1         |
| Lido di Ostia                    | 2.495           | -3,2         |
| Labaro-Prima Porta               | 2.074           | -3,3         |
| Aniene-Collatino                 | 2.783           | -5           |
| Prati                            | 4.872           | -5,1         |
| Casal Palocco-Infernetto         | 2.393           | -5,5         |
| Cassia-Flaminia                  | 3.602           | -5,6         |
| Trigoria-Castel di Leva          | 2.668           | -6           |
| Cinecittà                        | 2.566           | -6,5         |
| Appio Latino                     | 3.724           | -6,9         |
| Ottavia-Primavalle               | 2.642           | -7           |
| Prenestino                       | 2.519           | -7,3         |
| Trionfale-Monte Mario            | 3.445           | -7,4         |
| Casilino-Centocelle              | 2.331           | -7,5         |
| Roma est-Autostrade              | 1.749           | -8,2         |
| Parioli                          | 4.910           | -8,3         |
| Casalotti-Selva Nera-Valle Santa | 2.165           | -8,5         |
| Portuense-Magliana               | 2.855           | -9           |
| Gianicolense-La Pisana           | 3.526           | -9,6         |
| Malagrotta-Ponte Galeria         | 2.126           | -11,1        |
| Giustiniana-La Storta-Olgiate    | 2.171           | -14,4        |
| <b>Media cittadina</b>           | <b>3.188</b>    | <b>-5,5</b>  |

| Napoli                             | Prezzo medio mq | Var. % annua |
|------------------------------------|-----------------|--------------|
| Vomero-Arenella                    | 3.941           | 4,2          |
| Poggioreale-Vicaria                | 2.161           | 1,9          |
| Centro Storico                     | 2.080           | 0,5          |
| Capodimonte San Carlo all'Arena    | 2.145           | -3,6         |
| Fuorigrotta-Bagnoli                | 2.532           | -5,9         |
| Posillipo-Chiaia-San Ferdinando    | 4.531           | -6,7         |
| Secondigliano-Capodichino          | 1.507           | -8,3         |
| Chiaiano-Scampia                   | 1.673           | -8,7         |
| Pianura-Soccavo-Camaldoli          | 1.875           | -13          |
| Ponticelli-San Giovanni a Teduccio | 1.436           | -17,6        |
| <b>Media cittadina</b>             | <b>2.806</b>    | <b>-4,5</b>  |

L'indice di idealista mette in correlazione la presenza di annunci e il ritorno in termini di richiesta di informazioni. L'indice medio è 0,50. Sotto l'interesse è basso, sopra 1 l'interesse è alto, sopra 1,50 è molto alto

| Roma               | Indice | Roma                       | Indice |
|--------------------|--------|----------------------------|--------|
| Testaccio-Aventino | 2,08   | Ostia Antica               | 1,18   |
| Eur                | 1,97   | Balduina                   | 1,15   |
| Aniene Collatino   | 1,52   | Mostacciano                | 1,13   |
| Monti              | 1,58   | Colli Albani-Furio Camillo | 1,08   |
| Trastevere         | 1,31   | Flaminio                   | 1,08   |
| Re di Roma         | 1,29   | Appio Claudio              | 1,06   |
| Salario            | 1,28   | Lido di Ostia              | 1,04   |
| Axa                | 1,24   | <b>Torino</b>              |        |
|                    |        | Centro Storico             | 1,13   |

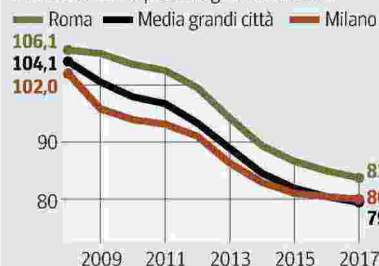
## Immobili contro finanza

Si ipotizza l'acquisto 8 anni fa a prezzo di mercato di un'abitazione e l'investimento in titoli di Stato e a Piazza Affari della somma necessaria per l'acquisto. Il valore attuale del patrimonio per chi ha puntato sul mattone è dato dal valore della casa oggi più i canoni di affitto risparmiati; per chi ha scelto il Btp dall'investimento iniziale più le cedole maturate meno i canoni di affitto; per le azioni il capitale iniziale rivalutato e i dividendi meno i canoni di affitto

Fonte: elaborazione L'Economia del Corriere su dati Nomisma

### In perdita

L'andamento dei prezzi negli ultimi 10 anni



| 1°                          | Investimento iniziale | Valore attuale della casa | Canoni totali in 8 anni | Valore attuale del patrimonio |           |           |           |
|-----------------------------|-----------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------------|-----------|-----------|-----------|
|                             |                       |                           |                         | Casa                          | Btp       | Borsa     |           |
| 150 mq<br>in zona di pregio | Bari                  | 490.350                   | 210.400                 | 611.730                       | 417.248   | 523.164   |           |
|                             | Bologna               | 624.750                   | 454.000                 | 189.600                       | 637.650   | 610.080   | 745.026   |
|                             | Firenze               | 761.250                   | 566.000                 | 271.200                       | 829.950   | 703.200   | 867.630   |
|                             | Genova                | 594.300                   | 464.000                 | 188.000                       | 646.340   | 572.704   | 701.073   |
|                             | Milano                | 1.098.300                 | 950.000                 | 371.200                       | 1.310.740 | 1.034.624 | 1.271.857 |
|                             | Napoli                | 867.300                   | 705.000                 | 266.400                       | 963.140   | 843.744   | 1.031.081 |
|                             | Palermo               | 392.700                   | 301.000                 | 150.400                       | 447.660   | 352.256   | 437.079   |
|                             | Roma                  | 1.114.050                 | 921.000                 | 466.400                       | 1.376.790 | 959.584   | 1.200.219 |
|                             | Torino                | 534.450                   | 423.000                 | 171.200                       | 589.110   | 512.896   | 628.337   |
|                             | Medie                 | 659.400                   | 521.000                 | 232.000                       | 746.720   | 612.032   | 754.462   |

| 2°                         | Investimento iniziale | Valore attuale della casa | Canoni totali in 8 anni | Valore attuale del patrimonio |         |         |         |
|----------------------------|-----------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------------|---------|---------|---------|
|                            |                       |                           |                         | Casa                          | Btp     | Borsa   |         |
| 120 mq<br>in zona centrale | Bari                  | 349.650                   | 333.000                 | 150.400                       | 426.070 | 297.152 | 372.676 |
|                            | Bologna               | 438.900                   | 316.000                 | 128.800                       | 440.620 | 432.992 | 527.794 |
|                            | Firenze               | 526.050                   | 378.000                 | 176.000                       | 548.990 | 497.344 | 610.971 |
|                            | Genova                | 363.300                   | 278.000                 | 120.800                       | 395.340 | 344.224 | 422.697 |
|                            | Milano                | 744.450                   | 589.000                 | 239.200                       | 821.110 | 713.696 | 874.497 |
|                            | Napoli                | 420.000                   | 334.000                 | 156.000                       | 486.000 | 381.600 | 472.320 |
|                            | Palermo               | 268.800                   | 202.000                 | 100.000                       | 299.440 | 244.064 | 302.125 |
|                            | Roma                  | 728.700                   | 548.000                 | 312.000                       | 853.060 | 620.736 | 778.135 |
|                            | Torino                | 344.400                   | 270.000                 | 118.400                       | 385.120 | 322.432 | 396.822 |
|                            | Medie                 | 432.600                   | 329.000                 | 152.800                       | 477.680 | 400.928 | 494.370 |

| 3°                            | Investimento iniziale | Valore attuale della casa | Canoni totali in 8 anni | Valore attuale del patrimonio |         |         |         |
|-------------------------------|-----------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------------|---------|---------|---------|
|                               |                       |                           |                         | Casa                          | Btp     | Borsa   |         |
| 90 mq<br>in zona semicentrale | Bari                  | 201.600                   | 156.000                 | 88.000                        | 242.080 | 170.048 | 213.594 |
|                               | Bologna               | 265.650                   | 190.000                 | 78.400                        | 265.870 | 261.632 | 319.012 |
|                               | Firenze               | 327.600                   | 231.000                 | 107.200                       | 335.080 | 312.128 | 382.890 |
|                               | Genova                | 189.000                   | 136.000                 | 70.400                        | 204.600 | 171.520 | 212.344 |
|                               | Milano                | 354.900                   | 291.000                 | 129.600                       | 417.220 | 324.672 | 401.330 |
|                               | Napoli                | 216.300                   | 168.000                 | 86.400                        | 252.340 | 190.464 | 237.185 |
|                               | Palermo               | 151.200                   | 113.000                 | 57.600                        | 169.160 | 135.936 | 168.595 |
|                               | Roma                  | 374.850                   | 276.000                 | 149.600                       | 422.030 | 330.208 | 411.176 |
|                               | Torino                | 196.350                   | 153.000                 | 68.800                        | 219.930 | 182.528 | 224.940 |
|                               | Medie                 | 240.450                   | 179.000                 | 87.200                        | 263.910 | 220.576 | 272.513 |

| 4°                          | Investimento iniziale | Valore attuale della casa | Canoni totali in 8 anni | Valore attuale del patrimonio |         |         |         |
|-----------------------------|-----------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------------|---------|---------|---------|
|                             |                       |                           |                         | Casa                          | Btp     | Borsa   |         |
| 60 mq<br>in zona periferica | Bari                  | 201.600                   | 156.000                 | 88.000                        | 242.080 | 170.048 | 213.594 |
|                             | Bologna               | 139.650                   | 98.000                  | 44.000                        | 140.670 | 134.752 | 164.916 |
|                             | Firenze               | 160.650                   | 114.000                 | 57.600                        | 170.070 | 148.032 | 182.732 |
|                             | Genova                | 86.100                    | 60.000                  | 35.200                        | 94.380  | 75.008  | 93.606  |
|                             | Milano                | 153.300                   | 115.000                 | 59.200                        | 172.740 | 137.024 | 170.137 |
|                             | Napoli                | 94.500                    | 69.000                  | 40.800                        | 108.900 | 80.160  | 100.572 |
|                             | Palermo               | 73.500                    | 55.000                  | 32.000                        | 86.300  | 62.080  | 77.956  |
|                             | Roma                  | 157.500                   | 116.000                 | 69.600                        | 184.100 | 132.000 | 166.020 |
|                             | Torino                | 93.450                    | 71.000                  | 36.000                        | 106.110 | 83.616  | 103.801 |
|                             | Medie                 | 115.500                   | 84.000                  | 44.000                        | 126.900 | 103.840 | 128.788 |

# Milano e i record dell'Isola Prezzi deboli nella Capitale Sprint a Bologna e Firenze

di Gino Pagliuca

**N**on solo il pregio. La domanda di case oggi preferisce le aree centrali, quelle modaiole o comunque ad elevato standing sociale. Ma c'è una ripresa di interesse anche per le zone residenziali decentrate, dove a un contesto gradevole, e a buoni collegamenti pubblici, si unisce la possibilità di comprare a prezzo accessibile, grazie anche alla maggior facilità di ottenere un mutuo. Si potrebbe così sintetizzare l'analisi che Vincenzo de Tommaso, responsabile dell'Ufficio studi del portale idealista.it, ha condotto sulla domanda e la richiesta di prezzi nelle principali città.

## Gli esempi

Cominciando da Milano, il dato sulla zona più richiesta non sorprende perché è lo stesso che tutte le fonti indicano da alme-

no tre anni, si tratta dell'area Garibaldi Isola, seguita da Piazza Cinque Giornate e da Città Studi. Risulta al contrario estremamente bassa la domanda in aree giudicate degradate, in misura che forse va oltre il reale: ci riferiamo ad aree come Corvetto o Quarto Oggiaro; in generale, almeno stando ai dati forniti da idealista, si denota un interesse per la zona Nord della città molto inferiore a quello che si sarebbe aspettata nel dopo Expo. Per quanto concerne i prezzi, la maggiore variazione delle quotazioni richieste si registra ancora una volta in area Garibaldi, con un aumento su base annua del 5,4%. Il centro storico, con valori medi di prezzo che sfiorano gli 8.000 euro al metro, fa registrare un incremento del 2,4%. Le aree con la maggiore diminuzione di valore sono le stesse dove la richiesta è minore: Corvetto e Certosa. Da segnalare che, secondo l'ultimo rapporto di Nomisma, lo sconto medio nella grandi città sta scendendo e a Milano il valore è addirittura

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.



ra arrivato al 7% per le case nuove dimezzandosi rispetto a quello che si registrava durante le fasi più acute della crisi, mentre per l'usato il gap è dell'11,5%

Nella Capitale la richiesta rimane, secondo l'analisi di idealista, piuttosto debole e le trattative si chiudono con riduzioni di prezzo più sostanziose: 9% per il nuovo e 15% per l'usato secondo Nomisma. I proprietari ne stanno prendendo atto e le richieste attuali di prezzo risultano nella media cittadina più basse del 5,5%. In nessuna delle aree per cui è possibile un confronto omogeneo vi sono variazioni al rialzo; la minore riduzione di prezzo si registra nel Centro storico, con -1,1%, seguono il Quartiere Aurelio con -2,9% e Monte Sacro con -3,1%. Forte caduta a Malagrotta con -11,1% e a Giustiniana La Storta con -14,4%. Per quanto riguarda la domanda si registra un forte aumento in zone residenziali come Testaccio-Aventino, Eur, Monti, Trastevere. Tra le zone dove la domanda risulta molto bassa si segnalano Galeria, La Pisana, Tor Bella Monaca, la Magliana, Torvecchia.

## Verso Sud

Anche a Napoli le quotazioni richieste so-

no ancora in calo, nella misura di un meno 4,5%. Poche le aree in controtendenza: il Vomero (+4,2%), Poggioreale (+1,9%) il Centro Storico (+0,5%). Drastico taglio delle quotazioni attese a Pianura (-13%) e a Ponticelli (-17,6%). Per quanto riguarda le richieste le aree al top sono Santa Chiara e Arenella; dati molto negativi si registrano a Camaldoli e a Secondigliano. Per Torino non forniamo indicazioni sulle variazioni di prezzo delle aree perché negli ultimi mesi idealista.it ha cambiato i criteri di definizione dei quartieri. Nella media cittadina i valori risultano in lieve aumento (+1,3%). La zona più richiesta è la Crocetta, l'area meno gettonata è quella che gravita attorno a Barriere Milano.

A Bologna i prezzi risultano tutti in crescita; 3,8% la media cittadina, con punte di +6,2% in zona Fiera. C'è però un rovescio della medaglia: la domanda è ovunque piuttosto debole, fa eccezione Costa Saragozza. Infine, a Firenze i prezzi risultano mediamente in crescita dell'1,3%, con punte di +6,2% in Centro, dove si compra anche per affittare ai turisti. La zona più richiesta è Rifredi, comoda per affittare sia agli studenti data la vicinanza all'università sia ai turisti, grazie alla stazione ferroviaria.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



# 5,4%

La crescita  
dei prezzi a Milano in zona  
Garibaldi, la più richiesta

### Idealista.it

Vincenzo de Tommaso, responsabile dell'Ufficio studi del portale che ha condotto uno studio comparato sulla domanda e la richiesta di prezzi nelle principali città