

## INVESTIMENTO IMMOBILIARE

### 1998-I semestre 2016: +35% la rivalutazione dei prezzi nelle grandi città

Gli ultimi dati sulle compravendite realizzate delle agenzie affiliate Tecnocasa e Tecnorete delineano un aumento dell'acquisto di immobili da mettere a reddito e destinati a casa vacanza. Chi investe nel mattone è attento sia ai rendimenti da locazione sia alla rivalutazione del capitale investito. *L'ultima indagine del Centro Einaudi di Luglio 2016 vede un incremento della quota di intervistati disposti a considerare il mattone l'investimento più sicuro (60% dal 55% del 2015) o il "migliore possibile" (da 33,2% al 40,6%).*

L'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa ha analizzato di quanto si sono rivalutati i prezzi delle case nelle grandi città partendo dal 1998 e arrivando al I semestre 2016.

Dallo studio è emerso che si è rivalutata maggiormente Roma con il 65,3%, seguita da Napoli con il 61,3% e poi da Milano con il 56,3%.

Dal 2007 ad oggi la fase discendente del mercato a livello nazionale registra una diminuzione dei valori del 39,7%. Le città dove gli immobili hanno perso maggiormente sono state Genova con -49%, seguita da Bari con -46,5%. Gli immobili hanno ceduto meno a Milano (-27,9%) e Firenze (-29,3%).

CAPOLUOGHI E HINTERLAND: dal 1998 la rivalutazione delle abitazioni nei capoluoghi di provincia e nell'hinterland delle grandi città è stata rispettivamente del 5,2% e del 14,3%, quindi, meno forte di quella che si è avuta nelle grandi città.

In queste realtà, sull'onda del boom immobiliare verificatosi tra la fine degli anni '90 e gli inizi del 2000, sono state messe in vendita molte nuove costruzioni (più difficile che ciò si realizzasse nelle grandi città) e questo ha contribuito a calmierare i prezzi di mercato.

Dal 1998 ad oggi l'analisi delle rivalutazioni di tutti i capoluoghi di provincia per realtà geografiche vede un maggior incremento di valore nei capoluoghi del Sud (+24,8%), del Centro (+2,5%) e del Nord (-2,4%). Dal 2007 ad oggi la perdita di valore nelle diverse realtà territoriali è stata abbastanza vicina: -39,7% per le grandi città, -41,5% per i capoluoghi di provincia e -40,9% per l'hinterland delle grandi città.

La diminuzione di valore dal secondo semestre del 2007 è stata più forte per le località del Centro Italia e del Sud Italia rispettivamente con (-44,1%) e (-41,2%) seguite dal Nord (-40,5%).

#### Rivalutazione percentuale dei prezzi dal 1998 al I semestre 2016

