

“Giro immobiliare” dell’Ufficio Studi Tecnocasa tra le grandi città d’Italia

In attesa dei dati conclusivi del 2017, l’Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa ha realizzato un “giro d’Italia” del mercato immobiliare analizzando prezzi, compravendite e tendenze nelle grandi città.

BARI

Prezzi: -1,3%

A Bari le zone centrali registrano un buon andamento grazie ai quartieri di Murat-Libertà e di Borgo Antico. In quest’ultimo quartiere poi si segnalano investimenti finalizzati all’affitto turistico. Nella macroarea di San Pasquale-Carrassi i prezzi decisamente diminuiti attirano anche investitori che acquistano per affittare agli studenti. Stabili i valori nei quartieri di Palese, Santo Spirito, Carrassi-Poggiofranco-Policlinico e Poggiofranco.

BOLOGNA

Prezzi: +1,1%

Compravendite: -3,0%

Bene il centro storico dove si segnala sempre una buona domanda di investitori, soprattutto genitori di studenti universitari, numerosi in città. In queste aree vanno avanti i lavori di ristrutturazione su immobili di grandi dimensioni (che vengono frazionati) o su uffici ormai non più utilizzati e che subiscono un cambio di destinazione d’uso in residenziale. Attese per l’area di San Donato e San Donnino in seguito al progetto FICO Eataly World, un’area che sarà destinata all’agroalimentare e che dovrebbe portare un indotto di lavoratori e di visitatori annuali. Buon andamento anche per il quartiere Barca dove si segnala una buona domanda di locazione per la presenza di aziende e dell’Ospedale Maggiore.

GENOVA

Prezzi: -3,0%

Compravendite: +2,6%

Ancora in calo i valori immobiliari nella città genovese, il parco immobiliare di bassa qualità (spesso di tipologia popolare) e la bassa disponibilità di spesa espressa dai potenziali acquirenti fanno sì che la ripresa sia ancora lontana nel capoluogo ligure. Si salvano la zona intorno all’Ospedale San Martino dove comprano anche gli investitori. L’offerta più signorile sembra tenere meglio.

NAPOLI

Prezzi +0,7%

Compravendite: +8,9%

Napoli è la città dove in questo momento dai nostri dati risulta una percentuale importante di acquisti ad uso investimento concentrati nelle zone centrali e, negli ultimi tempi, anche a San Giovanni a Teduccio grazie non solo alla presenza di facoltà universitarie ma anche all’arrivo del centro Ios della Apple che sta richiamando studenti da tutta Italia. L’attitudine sempre più turistica della città sta portando un aumento, soprattutto nelle zone centrali, di acquisti ad uso investimento per realizzare B&B ed affittacamere.

ROMA

Prezzi -0,7%

Compravendite: + 4,9%

Roma sconta il periodo difficile che sta vivendo e la ripartenza è rallentata. Le zone centrali comunque si salvano grazie ai numerosi acquisti ad uso investimento con destinazione turistica che hanno interessato la città e che si concentrano soprattutto nella zone maggiormente attrattive (Centro storico, San Pietro, Testaccio, Trastevere). Bene anche la zona Tiburtina soprattutto sul versante della locazione in seguito all'insediamento dei nuovi uffici di Bnp Paribas e non si esclude che si possano avere in futuro effetti anche sugli investimenti grazie alla vicinanza del Policlinico e di diverse facoltà universitarie. Anche la zona Marconi segnala una ripresa dell'investimento e ci sono diverse aree di nuova costruzione e di recupero (ex area Miralanza ed ex area Uci Cinema). Sempre bene le zone signorili tra cui Parioli e Prati dove si registra una ripresa della domanda di immobili signorili.

FIRENZE:

Prezzi: -0,2%

Compravendite: + 6,5%

Il centro di Firenze è oramai quasi appannaggio degli acquisti per investimento da destinare a B&B. Acquistano anche stranieri per pezzi particolari con vista e decisamente prestigiosi. Tutto il centro (Santa Croce, San Gallo e Santa Maria Novella) risente dunque di questo tipo di acquisti.

PALERMO

Prezzi: -0,6%

Compravendite: + 13,7%

Boom di compravendite a Palermo in questi primi nove mesi del 2017 grazie anche ai prezzi più vantaggiosi. Le zone centrali sono quelle che appaiono maggiormente dinamiche grazie alla sempre maggiore attrattività turistica della città, destinata ad aumentare ora che la città è stata nominata capitale della cultura per il 2018. Il fenomeno sta interessando le zone centrali e a ridosso della stazione della città dove sono in corso anche diversi interventi di riqualificazione di arterie stradali, potenziamento della metropolitana. Tutto ciò in futuro potrebbe dare possibilità di miglioramento alla città.

VERONA

Prezzi: +0,5%

In lieve aumento i valori nelle zone centrali dove si registra una buona domanda di acquisti ad uso investimento, anche come casa vacanza. Sostanzialmente stabili i valori immobiliari negli altri quartieri della città.

TORINO

Prezzi: -1,0%

Compravendite: + 4,0%

Tra le metropoli italiane Torino è quella che, dopo Milano, ha saputo trasformarsi e rinnovarsi. Il 2006, l'anno delle Olimpiadi invernali è quello che ha fatto da spartiacque tra un "prima", fatto di riqualificazioni sul territorio e un "dopo", in cui la città ha rivelato le sue notevoli potenzialità. I valori immobiliari però sono ancora in ribasso soprattutto nelle zone in cui l'offerta immobiliare non è di qualità, zone centrali incluse. Un lieve aumento ha interessato il quartiere del Parco del Valentino dove si registra un ritorno degli investitori che acquistano soprattutto per la presenza di diverse facoltà universitarie. In diverse zone periferiche inizia a vedersi un aumento dei valori ma

solo perché sono ormai talmente bassi che gli acquirenti di prima casa ne approfittano. Sempre bene la domanda ad uso investimento soprattutto a ridosso del Politecnico e in centro, dove si segnalano i primi acquisti di tipo turistico. Lievi incrementi di prezzo si registrano in diverse aree periferiche, dove ormai si erano raggiunti livelli molto contenuti. Sempre apprezzate e dinamiche anche le zone collinari dove, oltre agli investitori, si muove un target di acquirenti benestanti.

MILANO

Prezzi: +1,0%

Compravendite: +7,8%

Milano continua a dare segnali positivi. Infatti le transazioni sono in aumento e i prezzi anche, di poco. Continuano i lavori di trasformazione della città meneghina.

Vediamo come stanno andando le diverse aree di Milano, con particolare attenzione a quelle interessate dai più importanti lavori di riqualificazione.

Il progetto di Porta Nuova ha avuto i suoi effetti sulle zone centrali che, in questa prima parte del 2017, hanno registrato un aumento dei prezzi e sulla macroarea Centrale-Gioia-Fulvio Testi (+2,1%). Entrambe le aree infatti hanno cambiato volto negli ultimi anni e ancora oggi gettano le basi per nuove trasformazioni urbanistiche. In crescita dell'1,8% i valori immobiliari della macroarea di Città Studi-Indipendenza grazie alla performance registrata nella zona di Città Studi in seguito alla domanda di investitori e genitori di studenti. Non si registrano al momento effetti legati al trasferimento delle facoltà scientifiche dell'Università Statale nell'ex area dell' Expo, ma in zona è previsto un importante progetto: il nuovo campus disegnato da Renzo Piano. Incrementa i valori anche la macroarea di Navigli-Famagosta grazie alla presenza di importanti atenei e alle attese legate a "Symbiosis". In crescita dell'1,3% i prezzi della macroarea di Vercelli-Lorenteggio dove si segnala la buona performance dei quartieri Wagner-De Angeli, Gambara e Bande Nere. Aumento dello 0,8% dei valori immobiliari per le macroaree di Fiera-San Siro e Lodi-Corsica e diminuzione dello 0,8% nella macroarea di Bovisa-Sempione. Nella prima è la zona Fiera-Monterosa a segnalare le prime richieste di acquisto e di locazione da parte di chi lavorerà a City Life nelle sedi di Allianz e Generali che accoglieranno circa 6000 lavoratori e nel più grande centro commerciale urbano d'Italia, "CityLife Shopping District", Impatti anche sulla macroarea di Bovisa-Sempione, in particolare sulla domanda ad uso investimento nella zona Sempione-piazza Firenze grazie al completamento della fermata "Tre Torri" della linea 5 della metropolitana che la collega velocemente proprio con gli uffici di City Life. Occorre poi ricordare che a Milano esistono anche altri due importanti progetti: il recupero degli scali ferroviari e la riqualificazione delle periferie che interesserà in particolare le case popolari e le strade nonché la creazione di nuovi centri di aggregazione.

Note:

Le variazioni dei prezzi si riferiscono al I semestre 2017 rispetto al II semestre 2016.

Le compravendite sono riferite ai primi 9 mesi del 2017 e la variazione è rispetto al pari periodo dell'anno precedente.