

DUE ANNI DI MERCATO IMMOBILIARE A MILANO, ROMA E NAPOLI

Interventi di riqualificazione e turismo vivacizzano il mercato immobiliare

I primi segnali positivi sul mercato immobiliare sono iniziati nel 2014 quando le compravendite hanno ripreso a crescere dopo anni di ribassi. Nel 2017 poi toccò ai prezzi crescere, soprattutto, in alcune città. **Negli ultimi due anni c'è stato un aumento medio dei prezzi del 2,9%.**

L'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa ha analizzato tre grandi città Milano, Roma e Napoli per vedere come si sono comportate negli ultimi due anni, quali quartieri si sono dimostrati più dinamici in termini di recupero dei valori e le motivazioni che hanno portato a questo risultato. In base alle analisi si nota che sono spesso quartieri periferici, i cui immobili erano stati fortemente penalizzati dalla crisi e i cui prezzi, decisamente bassi, hanno attirato giovani acquirenti di prima casa ed investitori.

Milano

A Milano negli ultimi due anni c'è stato un incremento medio dei valori del 17,4%: il mercato appare vivace grazie ad una domanda sostenuta anche da parte degli investitori e, soprattutto, grazie anche agli **interventi di riqualificazione che hanno migliorato molte aree della città** e che stanno attirando l'interesse degli investitori. Il quartiere che si è rivalutato maggiormente è stato quello di **Farini** che ha visto una crescita superiore al 50%. Parliamo del tratto periferico di via Farini, più lontano dal quartiere Isola e dove i prezzi erano inferiori a 3000 € al mq. Le motivazioni di questo incremento dei valori sono legate alle aspettative per la riqualificazione dello "Scalo Farini" e alla vicinanza al quartiere Isola i cui prezzi troppo elevati hanno spinto molti acquirenti verso via Farini. A seguire il quartiere **Comasina** con prezzi molto bassi che ha visto muoversi investitori con bassi capitali ed acquirenti con bassa disponibilità di spesa quasi sempre già residenti nel quartiere o in quelli limitrofi. Ci sono poi **Accursio Certosa e Abruzzi – Plinio – Morgagni**. Il primo si è rivalutato grazie all'arrivo della metro lilla e ad un generale miglioramento dell'area che dovrebbe culminare con l'arrivo del consolato americano nell'area dell'ex tiro a segno e con il recupero dello "Scalo Farini". La seconda zona non ha subito cambiamenti di tipo urbanistico ma ha attirato le richieste di chi (soprattutto famiglie), ha preferito spostarsi in un'area più tranquilla rispetto a quella che si sviluppa intorno a corso Buenos Aires dove stanno anche acquistando numerosi acquirenti per fare affitti turistici. Infine **Turro – Gorla** altro quartiere periferico che, negli ultimi tempi, ha visto grazie ai prezzi più bassi un ritorno degli acquirenti giovani e di chi inizia a spostarsi dalle zone centrali dove i prezzi sono diventati meno accessibili. Anche **Cenisio – Mac Mahon** risente degli effetti positivi legati alle miglie che interessano lo scalo Farini, in particolare quelli che interesseranno l'area di villa Simonetta e limitrofe. Infine **Testi – Ca' Granda**, quartiere la cui percezione è migliorata dopo l'arrivo della metropolitana e che gode anche della vicinanza della Bicocca e dell'Ospedale Niguarda.

Milano - Quartiere	Variazione dei prezzi 2017-2019
Farini	+53,8%
Comasina	+50,0%
Accursio – Certosa	+38,9%
Abruzzi – Plinio – Morgagni; Turro – Gorla; Cenisio – Mac Mahon	+36,4%
Testi – Ca' Granda	+33,3%
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa	

Roma

La capitale è una delle metropoli dove i prezzi non hanno ancora intrapreso un sentiero di crescita. Infatti continuano a scendere, meno rispetto al passato e, negli ultimi due anni, hanno messo a segno una contrazione del 4,1%. Ci sono dei quartieri che fanno eccezione e che hanno visto nello stesso arco temporale un recupero dei valori. Tra questi spicca l’**Eur** che, negli ultimi anni, ha visto una continua **valorizzazione legata all’arrivo del museo di Fendi con la sede della maison, ai nuovi uffici della “A.S.Roma” che hanno portato anche ad una maggiore richiesta di spazi ad uso ufficio**. E’ stata ultimata anche la nuvola di Fuksas, sede di convegni e mostre, e ci sono aspettative per la riqualificazione della ex sede del “Ministero delle Finanze” da cui si ricaveranno strutture direzionali. In crescita anche i valori del quartiere **Cinecittà** grazie ai prezzi più contenuti che hanno alimentato le richieste di chi cerca la prima casa. Citiamo infine **Trieste – Africano** quartiere che ha registrato una rivalutazione dei prezzi del 9%, attribuibile al miglioramento dei collegamenti con l’arrivo della metropolitana nel 2012, alla vicinanza e alla più facile raggiungibilità di diversi atenei romani: un miglioramento generale di livello dei servizi che ha determinato un incremento della domanda di prima casa e per investimento. Il **Ghetto Ebraico** e **piazza della Radio** guadagnano un 8,8% del valore dovuto ad una sostanziale tenuta del **centro** di Roma che, da sempre, attira investitori, una buona parte dei quali per realizzare affitti brevi.

Roma - Quartiere	Variatione dei prezzi 2017-2019
Eur - Centro	+27,6%
Cinecittà	+18,7%
Ghetto Ebraico	+ 8,8%
Trieste - Africano	+ 8,7%
Piazza della Radio	+8,3%
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa	

Napoli

Il capoluogo partenopeo negli ultimi due anni segnala un aumento dei valori del 4,7%. A Napoli, negli ultimi due anni, c’è stato un **forte aumento dei flussi turistici** e questo ha portato ad una crescita importante degli acquisti per investimento che sono pari al 36,5% di tutti quelli realizzati con le nostre agenzie in città. Tra i quartieri che hanno risentito di questo fenomeno ci sono **Sanità**, i cui prezzi veramente bassi hanno spinto gli investitori con capitali inferiori a 100 mila € per l’acquisto di immobili da destinare a casa vacanza e B&B e **Monteoliveto** che ha il vantaggio di essere vicina a piazza del Gesù, al Chiostro di Santa Chiara e di avere più fermate della metropolitana. **Questi aspetti la rendono attrattiva per un discorso di tipo turistico ricettivo**. Le stesse motivazioni spiegano il rialzo dei prezzi nel quartiere di Foria. Bene anche il Vomero dove ha inciso anche la qualità dell’offerta immobiliare presente nel quartiere.

Napoli - Quartiere	Variatione dei prezzi 2017-2019
Sanità	+50,0%
Monteoliveto – San Felice	+36,4%
Vomero – S. Martini	+17,2%
Stadio - Collana	+17,2%
Vomero – Colli Aminei	+16,7%
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa	