

Il mattone italiano ritrova l'appeal

Compravendite in aumento, prezzi stabili, e tassi sui mutui ancora fermi. Ecco perché è il momento giusto per investire. Sapendo scegliere città, zona e tipologia dell'immobile

di Laura Magna

Il mattone ritorna a essere un asset apprezzato dai risparmiatori italiani, lo certificano i dati provenienti dal mercato. Gli acquisti sono incentivati anche dai prezzi, ancora molto bassi rispetto al picco del 2007, e dai tassi dei mutui ai minimi storici. Tornano gli acquisti, quindi sul mercato immobiliare e non solo con lo scopo di abitare l'immobile ma anche come investimento, complice un periodo di incertezza sui mercati finanziari, con molti indici sui massimi e rendimenti vicini allo zero della parte obbligazionaria, da sempre punto di forza dei portafogli dei risparmiatori italiani.

Secondo un'indagine del Centro Einaudi, a luglio 2016 il **60% dei risparmiatori italiani considerava il mattone l'investimento più sicuro** (erano il 55%

nel 2015) o il «migliore possibile» (per il 40,6% dal 33,2%). Ovviamente, oltre alla percezione comune di un popolo, qual è quello italiano, da sempre affascinato dalla solidità degli immobili, occorre ricordare che investire nel mattone **non è una scelta priva di rischi**. Si tratta di immobilizzare un capitale ampio in un asset poco liquido che può subire ampie fluttuazioni e la storia degli ultimi anni ce lo ricorda. Tuttavia se si guarda in un **ottica temporale di lunghissimo periodo**, l'investimento immobiliare è mediamente redditizio.

«Chi investe nel mattone è attento sia ai rendimenti da locazione sia alla rivalutazione del capitale impiegato», dicono dall'Ufficio Studi di Tecnocasa. «Noi abbiamo analizzato di quanto si sono rivalutati i prezzi delle case nelle grandi

**Mario Breglia,
presidente
di Scenari
Immobiliari**



città partendo dal 1998 e arrivando al primo semestre del 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%. Questo pur comprendendo la fase discendente partita nel 2007 che ha visto un **calo medio 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 Mi-



lano (-27,9%) e Firenze (-29,3%). Questi ribassi fanno capire perché in questo momento l'acquisto immobiliare è tornato alla ribalta».

IL MOMENTO GIUSTO

Dunque, nonostante i crolli dal 28 al 50% circa degli ultimi dieci anni, su un orizzonte di venti anni investire in mattone ha reso, nella migliore delle ipotesi, il 65% (circa il 3% annuo). Se finisce nel mattone, in generale, il capitale è salvo. Ma poiché non tutte le case hanno lo stesso valore, conviene capire come investire per trarre profitto, come per esempio scegliere i tagli degli appartamenti e le città e zone con maggiori possibilità di crescita.

«La tendenza è quella dei piccoli tagli da mettere a reddito (bilocali o anche

trilocali) nelle grandi città e anche in capoluoghi di provincia», spiegano dall'Ufficio Studi di Tecnocasa, «dove, per esempio, c'è una buona domanda di immobili in affitto: per esempio per la presenza di importanti aziende o atenei che richiamano persone residenti altrove. Nel primo semestre del 2016 il rendimento annuo lordo nelle grandi città italiane si è attestato intorno al 4,7%». E, sorpresa, tra le grandi città quelle che hanno il rendimento annuo lordo da locazione più elevato non sono Roma o Milano, ma Verona (5,9%) e Palermo (5,4%).

Dunque, per il calo dei prezzi e la convenienza dei mutui, nel mercato immobiliare italiano **il numero delle compravendite è in salita**. Si è passati dalle 403mila del 2013 alle 417mila nel 2014 e a 445mila nel 2015 su tutto il territorio italiano. Il 2016 è stato un anno di miglioramento e si è concluso con circa 500mila compravendite in Italia, secondo le rilevazioni di Engel & Völkers Italia. Le previsioni vedono un ulteriore incremento a **550mila transazioni nel 2018**, ma siamo ancora ben lontani dalle 869.000 registrate nel 2006.

«Riteniamo che il 2017 sia il momento giusto per acquistare un immobile in quanto, nonostante il numero di compravendite sia leggermente aumentato nel 2016, i prezzi si mantengono ancora stabili, e soprattutto i tassi di interesse sui mutui non sono ancora cresciuti», spiega **Alberto Cogliati**, direttore commerciale di Engel & Völkers Italia. «Visto l'andamento positivo del mercato, a partire dal 2018 prevediamo un incremento dei prezzi delle proprietà».

Comprare e comprare subito, visto che la «crisi ha ridotto le quotazioni

Paola Ricciardi,
presidente
e managing
director di Reag
Duff&Phelps



medie di un quarto», aggiunge **Mario Breglia**, presidente di Scenari Immobiliari. «Quindi si aprono interessanti opportunità di acquisto, anche se la qualità media del prodotto in vendita è scadente. Si possono fare acquisti interessanti per le case grandi, che poi possono essere divise. Un nuovo mercato è quello della locazione turistica breve, ma vale ovviamente solo nelle località molto richieste, come Roma centro o Venezia». Dunque, comprare sì, comprare adesso, ma stando attenti a cosa si compra.

Come muoversi, dunque? Intanto dando uno sguardo alle previsioni. «I nostri outlook», rivela **Paola Ricciardi**, presidente e managing director di Reag Duff&Phelps, «si basano sui fondamentali del mercato, fondamentali che appaiono in ripresa anche se sostenuti da una crescita economica flebile e discontinua. In termini reali i prezzi medi delle abitazioni in Italia hanno perso oltre il 20% negli ultimi 10 anni. Con tassi di interesse prossimi allo zero, prezzi ai minimi e abbondante offerta, questo potrebbe sembrare il momento propizio per investire nel mercato residenziale ma fare un discorso a livello nazionale è pressoché impossibile. Il mercato immobiliare è molto granulare e si muove su logiche strettamente territoriali».

Inoltre, la tipologia di investimento dipende dalla quantità di denaro da investire. «Per un investitore privato con una buona disponibilità consigliamo di investire in un immobile commerciale nelle high street di una grande città», continua Ricciardi. «Parigi, Londra ma anche il Quadrilatero della moda di Milano o le vie commerciali di Roma. In generale **immobili di pregio in locazione esclusiva** assicurano rendimenti contenuti ma pressoché garantiti in quanto il rischio di sfritto è pressoché inesistente».

GLI AFFITTI

CITTA'	RENDIMENTO ANNUO LORDO (%)
Verona	5,90%
Palermo	5,40%
Bari	4,80%
Bologna	4,70%
Milano	4,60%
Napoli	4,60%
Torino	4,50%
Genova	4,30%
Roma	4,20%
Firenze	4,10%

Il rendimento annuo lordo di un immobile in locazione è il rapporto tra i canoni di locazione annui (cioè la somma delle 12 mensilità) e il capitale investito per l'acquisto dell'immobile. Questi valori si riferiscono ai bilocali

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

LA CAPITALE ECONOMICA...

Milano è tra le città dove comprare immobili è (quasi) sempre un buon investimento. Quasi perché in realtà all'interno della città ci sono quartieri molto diversi, quasi città nella città, con logiche di sviluppo e quindi rivalutazioni molto diverse. Le tipologie di maggior interesse, in particolare per gli investitori, secondo Engel & Völkers, rimangono i tagli bilocale e trilocale situati a ridosso del centro e in zone ben servite. Ovvero, sulla tratta della nuova MM4 in costruzione (Solari/piazza Napoli/Bolivar e Indipendenza/Plebisciti/Susa/Argonne), zone oggi particolarmente oppresse dalle ingenti opere di urbanizzazione ma che si rivaluteranno a lavori ultimati. Rimane sempre attuale e vantaggioso l'investimento in piccoli immobili in zone universitarie, in grado di garantire un buon reddito da locazione. Le regole sono poche e chiare.

Nella scelta di un immobile di qualità, e in grado di rivalutarsi nel tempo, risulta vincente oltre alla corretta ubicazione (non necessariamente in centro purché servita) il posizionamento a piani medio alti, una razionale distribuzione degli spazi interni con un numero di camere da letto adeguato alla superficie complessiva, la presenza di un piccolo balcone o terrazzo vivibile, una buona efficienza energetica e contenute spese di gestione condominiale.

«Il mercato milanese», chiosa Ricciardi, «è il più liquido tra i mercati italiani. Il nuovo skyline del capoluogo lombardo compete con quello delle maggiori città europee e per il segmento retail, il Quadrilatero della moda è una location unica e irripetibile, famosa in tutto il mondo e frequentata da una clientela internazionale. A Milano la domanda si mantiene elevata in zona Brera, per quanto riguarda il centro storico, e in zona Gallarate-Bonola, Ortles-Bazzi, Barona-Famagosta in periferia».

PREZZO, VARIAZIONI %

MILANO	I sem 2016
Centro	0,4%
Vercelli - Lorenteggio	-0,5%
Fiera - San Siro	0,0%
Bovisa - Sempione	-0,3%
Stazione Centrale - Gioia - F. Testi	0,0%
Città Studi - Indipendenza	0,1%
Lodi - Corsica	-1,6%
Navigli - Famagosta	0,7%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

In ripresa l'erogazione dei mutui

Secondo l'Osservatorio sul mercato dei mutui di MutuiOnline.it nel secondo semestre 2016 i mutui per l'acquisto della prima casa sono **aumentati del 36,3%**, in crescita rispetto al semestre precedente (33,9%). Certo, è proseguita anche la corsa dei mutui di surroga che rappresentano il 55,3% delle erogazioni totali. Il **tasso fisso con il 76,4%** delle sottoscrizioni si riconferma la forma di mutuo maggiormente erogata nel secondo semestre del 2016 rispetto al tasso variabile per il quale si è registrato il 21,1%: e la cosa risulta abbastanza ragionevole visto il livello minimo dei tassi di riferimento. Per quanto riguarda la durata, **prevalgono i mutui ventennali (il 29,5%)** e un importo medio pari a 122.980 euro, in crescita rispetto al primo semestre del 2016 (115.605).

«Il dato più interessante», dice **Roberto Anedda**, direttore marketing di MutuiOnline.it, «è che il 2016 ha confermato la ripresa del settore erogazione mutui, anche per l'acquisto casa e non solo per la surroga. Nel 2015 era stato invece molto legato alla corsa per approfittare del crollo dei tassi di interesse». Insomma, gli italiani hanno ripreso ad acquistare casa. «L'acquisto», continua Anedda, «è diventato meno oneroso anche per chi doveva finanziare, proprio grazie ai tassi ai minimi. Ovviamente l'incremento di oltre il 36% non si traduce in un pari incremento nelle compravendite, ma è un segnale che inizia la normalizzazione».

Anedda ritiene possibile una piccola ripresa dei prezzi nel 2017, oltre a una ulteriore ripresa dei volumi, «ma non una crescita esagerata. Stiamo uscendo dalla crisi di un decennio e ci muoviamo in maniera graduale che è un fenomeno sano rispetto alle crescite a strappi del passato che hanno creato bolle che poi alla lunga hanno danneggiato il mercato». Intanto i prezzi che dal 2000 al 2008 erano cresciuti del 65%, negli anni successivi hanno perso un quarto del proprio valore. «Fino al 2008 le quotazioni immobiliari erano cresciute troppo rispetto ai redditi medi delle famiglie», continua Anedda, «e se si accresce la forbice tra un bene di destinazione d'uso diffusa e il reddito delle famiglie, la capacità di consumare il bene da parte delle famiglie tende a diminuire. Oggi, da un lato il margine ridotto tra prezzi e redditi dall'altro i tassi ai minimi storici dei mutui hanno ricreato un nuovo mix positivo e favorevole all'acquisto della casa con il mutuo».

IL VALORE DEL METRO QUADRO A MILANO

Milano Città	Signorile Usato	Medio Usato	Economico Usato	Signorile Nuovo	Medio Nuovo	Economico Nuovo
Centro						
Brera	8800	7400	6400	Nd	Nd	Nd
Corso Como - Xv Aprile	6700	5600	4000	Nd	Nd	Nd
Corso Garibaldi - Moscova	7500	6500	5300	Nd	Nd	Nd
Corso Genova - De Amicis	5000	4500	4000	Nd	Nd	Nd
Moscova - Turati	6500	5500	4500	Nd	Nd	Nd
Porta Romana - Crocetta	5500	4500	4000	6000	5500	5000
San Vittore - Cadorna - Magenta	5000	4000	Nd	6800	5800	Nd
Vercelli-Lorenteggio						
De Angeli - Gamba - Bande Nere	3200	2800	2000	Nd	Nd	Nd
Forze Armate	2400	1800	1500	3400	2300	1900
Lorenteggio - Frattini	2850	2450	1400	3600	2800	2000
Sant'agostino - Parco Solari	4500	4000	3500	Nd	Nd	Nd
Savona - Tortona - Porta Genova	4000	3500	3000	Nd	Nd	Nd
Siena - Bande Nere - Primaticcio - Forze Armate	3300	2400	1900	4000	3000	2400
Solari - Porta Genova	4500	4000	3500	Nd	Nd	Nd
Vercelli - Aquileia	4800	3700	Nd	Nd	Nd	Nd
Wagner - De Angeli	4800	4000	3500	7000	Nd	Nd
Washington	4700	4000	3400	7000	Nd	Nd
Fiera-San Siro						
Fiera - Monterosa	4200	3300	3000	5000	Nd	Nd
Qt 8	2400	1800	Nd	2900	2400	Nd
San Siro	2300	1700	1000	2700	2100	Nd
Bovisa-Sempione						
Affori	2000	1850	1700	2600	2000	1850
Bonola - Trenno	2200	1800	1350	2600	2100	1700
Bovisa	2100	1900	1600	2800	2300	2000
Canonica	4500	4000	3000	6000	5200	4300
Cenisio - Mac Mahon	2800	2200	2000	3500	3000	2500
Certosa - Gallarate	2200	1700	1200	2500	2000	1750



In generale, il consiglio di Breglia è invece di «scegliere vicino alla metropolitana, oppure nei pressi delle aree ferroviarie che avranno sviluppi importanti nei prossimi anni». E l'Ufficio Studi Tecnocasa segnala infine le aree «riqualificate (per esempio quella intorno al Museo Prada o alla nuova Fondazione Feltrinelli) dove abbiamo già



Marco Rognini,
amministratore
delegato del
market center
di Engel &
Völkers Roma

assistito a un incremento delle richieste immobiliari».

...E QUELLA POLITICA

A Roma, «il valore degli immobili al metro quadrato si mantiene stabile e si registra un discreto aumento delle richieste, quindi questo è un ottimo momento per acquistare una proprietà, sia che si tratti di una prima casa o di un investimento a reddito», dice **Marco Rognini**, amministratore delegato del market center di Engel & Völkers Roma. «Sono molte le zone della capitale in cui poter comprare: dalle più ricercate del centro storico, come Parioli e Prati, a zone residenziali come l'Eur, caratterizzata da un'architettura razionalista ed elegante».

Per la scelta della zona è determinante il tipo di immobile che si sta cercando: nel centro storico si trovano dimore storiche caratterizzate da alti soffitti con travi a vista e spesso un meraviglioso panorama. Nelle zone di Parioli e Prati si possono trovare invece immobili di grande rappresentanza, più contemporanei e di gran pregio. Se invece si è alla ricerca di una zona più riservata, fornita da tutti i servizi e non lontana dal centro, si può pensare all'Eur, Monteverde e al quartiere Gianicolense. È inoltre fondamentale nella scelta dell'area la vicinanza a punti nevralgici come infrastrutture e mezzi di trasporto pubblico che incidono molto sul valore della proprietà.

Le regole che valgono per Milano ►►

Milano Città	Signorile Usato	Medio Usato	Economico Usato	Signorile Nuovo	Medio Nuovo	Economico Nuovo
Farini - Isola	2700	1900	1350	3200	2700	2600
Fiera - Sempione	3500	3000	2600	4000	3500	3000
Isola	5000	4500	3800	5500	5000	Nd
Sarpi - Canonica	5000	4400	3000	6000	5000	4600
Sempione - Piazza Firenze	3200	2400	2000	3300	3000	2500
Stazione Centrale-Gioia-Fulvio Testi						
Bicocca	2500	2000	1700	3200	2700	2200
Buenos Aires - Venezia	3800	3500	3300	4400	4000	3600
Cagliari - Gioia	3000	2500	Nd	3500	Nd	Nd
Centrale - Vitruvio - Settembrini	4200	3500	3200	Nd	Nd	Nd
Filzi - Centro Direzionale	5000	4200	3500	Nd	Nd	Nd
Maggiolina - Villaggio Dei Giornalisti	3400	3000	2500	4500	3700	Nd
Città Studi-Indipendenza						
Abruzzi - Buenos Aires - Città Studi	3800	3200	2650	4500	4000	3600
Abruzzi - Plinio - Morgagni	3850	3300	2700	4850	3950	3450
Castel Morrone - Pascoli - Regina Giovanna	3300	2900	2600	4000	3500	3100
Città Studi - Gorini	3000	2400	1700	4200	3100	Nd
Città Studi - Porpora - Teodosio	3500	2800	2400	Nd	Nd	Nd
Piave	4900	4600	3300	6000	5400	4700
Piazza Udine - Quartiere Feltre	3000	2300	2100	3500	2800	2500
Lodi-Corsica						
Bonfadini - Ungheria	2000	1700	1400	2400	2000	1900
Corsica	3000	2400	Nd	4200	3200	Nd
Corso Lodi - San Luigi	2700	2300	2000	3000	2900	2400
Navigli-Famagosta						
Barona - Santa Rita - Famagosta	3000	2200	1600	3800	3000	2400
Q.Re Cernenate	2700	2000	1500	3000	2300	Nd
Q.Re Medeghino	2750	2300	1900	3000	2800	Nd

Legenda
Nd=Non disponibile
I valori sono espressi in € al mq

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

PREZZO, VARIAZIONI %

Roma	I sem 2016
Centro	-1,2%
Villa Ada - Monte Sacro	-0,2%
Policlinico - Pietralata	-1,3%
San Giovanni - Roma Est	-0,9%
Roma Sud	-1,2%
Monteverde - Aurelio	-1,4%
Prati - Francia	-1,6%
Cassia - Torvecchia	-1,2%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

(qualità, zone collegate, aree universitarie) sono più o meno le stesse che valgono per Roma. «La creazione di nuovo prodotto, non solo in ambito residenziale, potrebbe portare ulteriore sviluppo anche al mercato romano», aggiunge Ricciardi, «A Roma le zone più richieste sono Testaccio e Celio in centro, Marco Polo e Ostiense nel semicentro, Arco di Travertino Tor Fiscale, Axa, Cecchignola Tor Pagnotta e Ponte Galeria-La Pisana in periferia».

I LUOGHI DI VILLEGGIATURA

E la seconda casa? «Non è un buon investimento se la si vede dal mero aspetto economico», sostiene Breglia. «Costa molto, ha alte tasse e spese di manutenzione e la locazione rende poco. È un investimento a uso piacere. Uno spreco, ma come avere una auto storica o un gioiello». Insomma, qualcosa da maneggiare con cura estrema e che, secondo Tecnocasa, ha riguardato il 6,8% delle transazioni immobiliari nella prima parte del 2016.

«La richiesta si è sempre orientata su bilocali, possibilmente vicini al mare o al lago (il fronte mare e il fronte lago sono sempre stati un must) o agli impianti sciistici. Le località più importanti (Madonna di Campiglio, Courmayeur, la Costa smeralda, la riviera romagnola, la Costiera amalfitana, Sirmione, Desenzano del Garda, Torri del Benaco, Garda per citarne alcune) sono state sempre molto ambite e negli anni hanno raggiunto prezzi molto elevati», continuano dall'Ufficio Studi di Tecnocasa. «Negli ultimi tempi, causa la diminuita disponibilità di spesa e l'aggravio fiscale che ha interessato questo segmento di mercato, il comportamento di acquisto dei potenziali acquirenti è cambiato: la tipologia richiesta resta sempre il bilocale oppure il piccolo trilocale con uno spazio esterno (terrazzo o balcone abitabile) ma il budget a disposizione è notevolmente diminuito e spesso non

IL VALORE DEL METRO QUADRO A ROMA

Roma Città	Signorile Usato	Medio Usato	Economico Usato	Signorile Nuovo	Medio Nuovo	Economico Nuovo
Centro						
Campo Dei Fiori	7000	6500	6000	7500	7000	6800
Celio - Colosseo - Colle Oppio	7000	6000	5000	8500	7000	5800
Centro - Parioli	4600	4000	3400	6000	5300	3800
Centro - Pinciano	5600	4900	4300	6500	5900	5100
Centro Storico - Esquilino - Piazza Vittorio	4600	3800	3500	5200	4600	3800
Centro Storico - Manzoni	4200	3800	3500	4500	4200	4000
Centro Storico - Merulana	5400	4400	3800	6400	5100	4100
Centro Storico - Pantheon	7500	7000	6800	8200	8000	7800
Flaminio - Ponte Milvio - Belle Arti	4300	4000	3800	5000	4500	4000
Ghetto Ebraico	7500	6800	6300	8000	7500	6500
Ludovisi - Veneto	7000	6500	6000	7500	7200	7000
Navona	7000	6900	6500	7500	7300	6600
Piazza Barberini - Trevi	7500	6500	6000	8000	7500	6100
Piazza del Popolo	7300	6800	5500	7800	7300	6000
Piazza della Radio - Quartiere Majorana - E. Rolli	3500	2400	2100	4000	3300	2400
Piazza Di Spagna	9000	8600	8500	13000	12000	10000
Piramide	3800	3600	3500	4000	3800	3600
Prati - Cavour	5500	5300	4800	6000	5800	5300
San Lorenzo	Nd	3600	3000	Nd	Nd	Nd
San Lorenzo - Università	4000	3300	3000	4500	4000	3800
San Pietro - Gregorio VII° - Trastevere	4100	3600	3300	4500	4000	3500
Termini - Porta Maggiore	4400	4100	3600	4700	4500	3700
Testaccio	5000	4600	4500	5200	5000	4800
Trastevere	5000	3500	3000	6000	4200	3800
Via Del Babuino	8300	7900	7500	8500	8200	7800
Via Del Corso	7800	7500	7300	8300	7800	7600
Xx Settembre	5500	5300	5000	6000	5500	5100
Villa Ada-Monte Sacro						
Bufalotta	2700	2200	1900	3300	2400	2200
Casal De Pazzi	3000	2700	2600	3200	2900	2800
Casale Nei	3200	3000	2800	3600	3400	3000
Lanciani	3500	3000	2800	4500	3800	3200
Montesacro - Città Giardino	3200	2900	2700	3500	3300	3000
Montesacro - Espero - Nomentana - Val D'ossola	3100	2950	2750	3600	3500	3300
Nemorense	4500	4200	4000	4900	4600	4200
Nemorense - Lucrino - Massaciuccoli - Vescovio	4500	4300	3800	5500	5000	4700
Parioli - Trieste - Coppedè - Torlonia	6600	5600	5000	7200	6500	5800
Somalia	4200	4000	3800	4700	4500	4300
Talenti	3100	2700	2600	3300	2900	2800
Villa Ada - Nemorense - Chiana - Salaria	5300	4800	4000	6000	5500	4500
Policlinico-Pietralata						
Piazza Bologna	4200	3700	3000	Nd	Nd	Nd
San Basilio	Nd	2000	1700	Nd	Nd	Nd
San Cleto - Podere Rosa	2700	2300	2100	Nd	Nd	Nd
Tiburtina	3400	3250	2950	3850	3600	3200
Università	4650	4150	3650	5000	4500	4000

si superano i 300mila euro. Inoltre si iniziano a preferire località più vicine ai luoghi di residenza per ridurre i costi di trasporto e per sfruttare maggiormente l'abitazione durante altri periodi dell'anno. In quest'ultimo caso si affitta la casa nei periodi più richiesti per recuperare la liquidità necessaria per sostenere le spese di gestione dell'immobile. Per abbattere l'investimento si rinuncia al fronte mare e alle prime file e si opta per zone non troppo lontane ma comunque ben collegate con le spiagge o gli impianti».

Altra novità degli ultimi tempi il **ritorno degli acquirenti stranieri** sui laghi e nelle più importanti località di mare: la presenza di prezzi immobiliari molto più convenienti rispetto al passato li spinge a interessarsi a soluzioni indipendenti più distanti dal mare ma anche alle tipologie d'epoca, talvolta di prestigio, all'interno di borghi storici e caratteristici. Perché l'acquisto di un immobile in località turistiche sia un investimento occorre «un buon livello di denaro a disposizione e un orizzonte superiore ai 10 anni», afferma Ricciardi, «suggeriamo di

Roma Città	Signorile Usato	Medio Usato	Economico Usato	Signorile Nuovo	Medio Nuovo	Economico Nuovo
San Giovanni-Roma Est						
Alessandrino	2000	1600	1500	2400	2100	2000
Appio Alberone	3800	3400	2800	4000	3600	3200
Borghesiana - Via Di Vermicino	1800	1500	1200	2500	2100	1600
Centocelle	2250	2000	1800	2500	2300	2100
Cinecittà Est	2750	2450	2250	3150	2950	2650
Colli Albani - Caffarella	3800	3500	3200	4200	3800	3600
Largo Preneste	3200	2850	2700	3650	3400	3150
Piazza San Giovanni In Laterano	5400	4500	3900	6400	5100	4200
Pigneto - Roberto Malatesta	2900	2400	2100	3500	2900	2500
Prenestina - Largo Telesse	3000	2900	2800	3100	3000	2900
San Giovanni - Porta Metronio	4500	3800	3300	5000	4700	4000
Tor Vergata Nuova - Vermicino	Nd	2500	2200	Nd	Nd	Nd
Torpignattara	2300	2100	1800	2400	2200	2000
Via Britannia	4500	4000	3500	Nd	Nd	Nd
Roma Sud						
Ardeatino - Colombo	3500	2700	2300	3900	3100	2800
Cecchignola - Dalmata - Colle Di Mezzo	3200	2900	2400	Nd	Nd	Nd
Eur - Centro	3300	3000	2700	4200	3600	Nd
Garbatella - Circonvallazione Ostiense	3200	2900	2700	3400	3200	2900
Grottaferretta	4200	3600	2900	Nd	Nd	Nd
Monteverde-Aurelio						
Aurelia	3100	2800	2600	3300	3000	2700
Aurelio - Gregorio VII	3800	3200	2700	4000	3500	3000
Baldo Degli Ubaldi	3700	3400	2900	Nd	Nd	Nd
Carini	4500	4100	3600	5100	4600	3800
Colli Portuensi	3600	3200	2800	3800	3300	2900
Guinizzelli	4300	3800	3000	4800	4300	3800
Largo La Loggia	3400	3100	2800	3600	3300	3000
Magliana	2200	2100	2000	Nd	Nd	Nd
Monteverde Nuovo	2900	2800	2700	3500	3300	3100
Traversari	5300	4800	4300	5800	5300	4800
Prati-Francia						
Balduina - Belsito	4000	3700	3200	4400	3800	3500
Camilluccia - Cortina D'Ampezzo	3400	2950	2550	3950	3550	2950
Farnesina - Ponte Milvio - Vigna Clara	4800	4100	3500	5800	5100	4300
Monte Mario Alto	2800	2500	2000	3500	3000	2600
Prati - Balduina	4400	4100	2900	5100	4300	3600
Prati - Cipro	4000	3700	3400	4500	4000	3700
Prati - Cola Di Rienzo - Borgo Pio	4900	4400	4000	5600	5100	4800
Prati - Mazzini	5000	4000	3200	6000	4800	4000
Cassia-Torrevecchia						
Cassia - La Giustiniana	3000	2600	2000	3200	Nd	Nd
Cassia - La Storta - Olgiata	2200	1900	1300	2600	2300	2000
Cortina D'Ampezzo	3600	3300	3000	3900	3650	3350
Gemelli - Pineta Sacchetti	3800	3300	3000	4000	3700	3300

Legenda

Nd=Non disponibile

I valori sono espressi in € al mq

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

scegliere una location strategica in una zona di riqualificazione o esclusiva nelle mete del turismo di elevato standing. La vicinanza al fattore attrattivo della zona è d'obbligo: mare, piste da sci, mezzi pubblici. In alcune delle zone più rinomate del nostro turismo la crescita delle compravendite ha superato quella registrata nella media nazionale (+21,9% nel primo semestre 2016 rispetto allo stesso periodo del 2015): a Polignano a Mare le compravendite sono cresciute del 73,4% e a Capri del 72%; anche Rapallo e la Costiera amalfitana si confermano tra le

zone più interessanti. Per quanto riguarda la campagna, si mantiene positivo il trend del Folignate (+19%) e del Chianti (+11,8%). Nelle aree sciistiche della provincia di Torino le compravendite sono cresciute del 12,4%.

TRA L'ELISEO E MANHATTAN

In un contesto globale, gli investitori si muovono e operano in più Paesi e questo vale anche per gli italiani. Quindi perché limitarsi al solo suolo nazionale? Guardare all'estero può ampliare lo spettro di possibilità. Ma dove andare?

NEW YORK AL MQ

Zone	Prezzi min. €/mq	Prezzi max. €/mq
Manhattan	11.150	15.450
Brooklyn	5.050	7.900
Queens	3.250	5.750
Staten Island	2.100	2.550
Bronx	2.100	2.650
Media NYC	7.450	11.100

«L'effetto Trump», suggerisce Breglia, «sta ridando smalto al mercato di New York. E in prospettiva a tutto quello americano. In Europa le quotazioni sono alte ovunque, ma io punterei ancora su Londra e Parigi». Grandi classici, insomma. «Nel caso degli investitori privati, New York, Miami», conferma Ricciardi. «Parigi e Londra, pur sempre nella lista anche se con minore appeal, rimangono sempre in cima ai desiderata dei nostri connazionali che si rivolgono al mercato estero, ma è sempre meglio affidarsi a consulenti esperti del mercato locale, in grado di valutare i rischi di cambio o l'impatto della tassazione e le caratteristiche intrinseche del mercato locale». New York si conferma come il mercato più attrattivo a livello globale: **nei primi 9 mesi del 2016 sono stati investiti 33,1 miliardi di dollari** (-10% su base tendenziale) e cioè circa il 21% di quanto investito in Emea e oltre 5 volte quanto investito in Italia. Anche i mercati secondari hanno generato un significativo livello di attività: **Los Angeles è il terzo mercato a livello globale** (15,7 miliardi, +22% rispetto ai primi 9 mesi del 2015). «Il mercato delle vendite residenziali di New York ha continuato a registrare performance positive sia in termini di volume che dei prezzi medi di vendita», dice Ricciardi. «I più significativi incrementi delle vendite residenziali si sono verificati a Staten Island e a Manhattan. Il prezzo medio di una casa di New York è aumentato dell'11% raggiungendo i 981.000 dollari (Manhattan +24%; Brooklyn +8%)». Se New York è in cima alla classifica Usa, nella top ten, secondo Engels & Völkers compaiono, nell'ordine, Los Angeles, Boston, Seattle e San Francisco. «New York è in cima anche se si guarda al contesto internazionale. Dopo la Grande Mela, seguono Berlino e Londra. Gli Stati Uniti sono anche il Paese più stabile per la rivalutazione del capitale e a seguire troviamo il Brasile e la Germania».