

Residenziale Dopo anni di stasi il mercato delle case nuove cresce dell'11%. In lieve ripresa anche i prezzi

COSTRUZIONI ALLA RISCOSSA

IL MERCATO DEL NUOVO NELLE DUE MAGGIORI CITTÀ ITALIANE

Valori in euro al mq - Febbraio 2018

		Prezzo nuovo				Prezzo nuovo	
		minimo	max			minimo	max
ROMA	Aventino	6.000	10.000	MILANO	Brera	10.000	14.000
	Piazza Albania	8.400	9.500		Foro Bonaparte	10.000	13.000
	Gianicolense	5.600	9.000		San Babila	9.500	12.000
	San Lorenzo	7.000	8.500		Porta Vittoria	6.500	9.700
	Aurelio / Gregorio VII	5.600	8.500		V Giornate	6.000	9.000
	Porto Fluviale	6.500	8.300		Tortona	6.000	8.400
	Trastevere	5.600	8.000		Repubblica	5.500	7.500
	Via Misurina	5.700	7.500		Sempione	5.300	7.500
	Porta Ardeatina	6.300	7.200		Fiera	4.900	6.100
	Trieste	6.000	7.000		Umbria/P.ta Romana	4.600	5.700
	Baldo degli Ubaldi	5.500	6.800		Gambara	4.000	4.500
	Eur	5.500	6.500		Gioia	3.600	4.500
	Ostiense	5.300	5.500		Inganni	3.100	4.100
	Prati Fiscali	4.700	5.200		Ripamonti	2.700	4.000

Fonte: Centro Studi AbitareCo

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

di **Teresa Campo**

Nuova giovinezza per il mercato delle nuove abitazioni dopo un decennio di profondissima crisi: aumentano di numero, di metratura e, per la prima volta da tempi immemorabili, anche di prezzo. Secondo gli ultimi dati Istat nel primo semestre del 2017 hanno infatti registrato una crescita dell'11,7% per quantità, mentre anche le metrature sono aumentate del 11,8%. Risultato: il numero di abitazioni torna sopra la soglia delle 10 mila unità, con 11.896 abi-

tazioni nel primo trimestre 2017 e 12.825 nel secondo, per un totale rispettivamente di 1,08 e 1,12 milioni di metri quadri. Il tutto a fronte di quotazioni che, stando sempre alle rilevazioni Istat, nel secondo trimestre 2017, sono aumentati dello 0,3% rispetto al trimestre precedente. È quanto emerge dall'ultimo osservatorio sulle nuove costruzioni redatto dal Centro studi di AbitareCo, che ha analizzato in particolare le principali città. Sono oltre 3.000 gli interventi principali per un totale di 10 miliardi di euro di investimenti sul territorio tra progettazione, rea-

lizzazione e vendita.

Naturalmente in cima alla lista compaiono Milano e Roma, che surclassano le altre per numero di iniziative. Nella prima le case nuove sul mercato sono il 25% del totale, mentre nella Capitale, più lenta, sono comunque il 15% contro il 5% delle altre. Sul fronte prezzi, prendendo in considerazione solo le abitazioni in palazzine piccole e medie, Milano batte Roma, seppur di poco. Nella prima per attici e super attici si possono superare i 14 mila euro al metro quadro, men-

(continua a pag. 97)

Residenze

(segue da pag. 95)

tre Roma si ferma a 13 mila €/mq. «Ma in realtà i prezzi medi nelle due capitali si muovono in un range simile», prosegue l'analisi di AbitareCo. «Verso il basso, entrambe le città faticano a scendere sotto i 4.500 €/mq, mentre i massimi sfiorano gli 8.000 €/mq».

Alcuni elementi caratterizzano però il panorama delle due metropoli, soprattutto Milano. Il primo è che sono finalmente tornati gli investitori, cioè chi acquista l'immobile per metterlo a reddito, e nel 90% dei casi preferiscono case nuove: negli ultimi tre anni questo tipo di domanda è cresciuta a ritmi del 7% annuo. Il secondo è che è la domanda a seguire l'offerta, e non viceversa. «Oggi l'offerta a Milano si distribuisce in maniera omogenea in tutte le zone: centro e semicentro della città, vale a dire le zone all'interno della prima circoscrizione, ne assorbono il 70%, mentre il resto riguarda le periferie. I prezzi di vendita nelle zone top vanno da oltre 10.000 €/mq (con punte di 14 mila) a un minimo di 6.500 €/mq, mentre nelle aree semicentrali si va da minimi di 4.000-4.500 €/mq a massimi di 6.000-9.000 €/mq. Altri due indicatori testimoniano poi dello stato di salute del mercato milanese del nuovo, ovvero tempi stretti di vendita (sotto i 4 mesi nel 50% dei casi e mai più di otto) e sconti ridotti, in media sotto il 7%, contro il 10% e passa dell'usato».

Anche a Roma oggi l'offerta di nuovo interessa tutta la città: centro e semicentro ne assorbono il 40%, mentre il restante 60% si sviluppa nelle aree periferiche e spesso riguarda grandi iniziative di centinaia di appartamenti. I prezzi nelle zone migliori partono da un massimo di oltre 9.000 €/mq (con punte di 13 mila) a un minimo di 6.500 €/mq. Nelle aree semicentrali i prezzi minimi si attestano sui 4.500-5.500 €/mq, ma possono salire fino a 6.000-7.000 €/mq. Meno brillanti rispetto a Milano tempi di vendita e sconti: in oltre il 50% dei casi occorrono almeno 5 mesi per riuscire a vendere, ma si può arrivare a 10 mesi. Lo sconto invece è del 9%, ma

può salire per le costruzioni fuori dal Raccordo Anulare.

Dopo le due metropoli con la maggiore offerta di nuove residenze, è oggi Torino la città più vivace sotto questo profilo. Nel capoluogo piemontese, oggi la quota di nuove abitazioni ammonta al 10% dell'offerta residenziale, con prezzi in media superiori del 22% rispetto a quelli delle abitazioni usate.

L'offerta si concentra nelle aree centrali della città con prezzi tra 5.000 e 6.500 €/mq. Nella centralissima via Roma, l'arteria principale anche per la presenza di negozi di lusso e studi professionali importanti, le rare iniziative di nuova costruzione o di completa riqualificazione di edifici esistenti, possono sfiorare i 9-10 mila €/mq. Ma le nuove realizzazioni interessano tutta la città, dal Centro Storico e il Quadrilatero Romano (32% dell'offerta), ai quartieri San Paolo, Cenisia e Pozzo Strada (27%), da San Salvario e corso Moncalieri (15%) al Lingotto e all'area di Borgata Vittoria e Regio Parco (26%). I prezzi, al di là dei massimi registrati per le iniziative

in centro, spesso edifici storici di fine '800, variano fra 3.000 e 4.500 €/mq.

Dopo Torino, anche Bologna vede il proliferare di nuove iniziative, arrivate al 13% dell'offerta totale, con prezzi superiori del 15% rispetto all'usato. L'offerta oggi si distribuisce principalmente sull'asse est-ovest, passando per il centro. Si tratta di piccole palazzine, per lo più riqualificazioni di edifici esistenti da cui vengono ricavati 20-30 appartamenti al massimo, con prezzi massimi vicini ai 6.000 €/mq. L'offerta si distribuisce poi in altri quartieri come San Ruffillo, Massarenti e la zona di Pirenaica, confinante con l'area universitaria e dunque

sempre ricercata dagli investitori che acquistano bilocali per affittarli agli studenti. «Anche a Bologna, così come a Milano e Roma», sottolinea l'analisi di AbitareCo, «l'offerta di nuove abitazioni risulta comunque al di sotto della domanda potenziale».

Anche a Verona, Firenze, Bari e Napoli, l'offerta di nuove abitazioni resta sempre sotto la soglia del 10% sul totale dello stock sul mercato. Il dato contrasta con le intenzioni

di acquisto delle famiglie che nel 90% dei casi preferirebbero comprare un appartamento nuovo. Un altro dato interessante è che spesso l'offerta di nuove abitazioni in queste città nel segmento medio-alto vede

prezzi medi di vendita mai inferiori a 3.400-3.500 €/mq, che vale a dire almeno 270-300 mila euro per un trilocale.

A Napoli invece, dove in media in un anno sono oltre 6.000 le abitazioni in vendita, solo il 3% sono di nuova costruzione. Le poche iniziative esistenti si trovano in via Pontano, dove è stata recuperata una palazzina in stile liberty, un complesso di 24 appartamenti al Vomero, vicino alla fermata metro Quattro Giornate, nonché in via Pigna e a Montedonzelli, sempre al Vomero. Un altro edificio di dodici appartamenti è stato realizzato (abbattimento e ricostruzione) a Bagnoli, dove si punta sull'efficienza energetica. Ancora, sono in corso di realizzazione le operazioni riguardanti Pontirossi e l'area ex Birreria Peroni. Un recente progetto semi-ultimato è riscontrabile anche a San Giovanni a Teduccio, dove nel 2016 è stata inaugurata la nuova sede dell'Università Federico II di Napoli e dove sono già presenti alcuni corsi di Ingegneria.

Anche a Firenze l'offerta del nuovo risulta molto bassa rispetto allo stock esistente (4,3%), così come a Verona (3,7%) e Bari (3,6%). A Firenze l'intervento di maggior impatto nel centro storico riguarda la riqualificazione del grande complesso immobiliare ex Cassa di risparmio di via Bufalini. L'ampio complesso, parzialmente abbandonato dopo la dismissione da parte della banca, è situato nel cuore della città, lungo via Bufalini, via de' Servi, via del Castellaccio e piazza Brunelleschi e si compone di immobili differenti per epoca, tipologia e qualità. Interessante infine anche il recupero dell'ex Ospedale Militare San Gallo. (riproduzione riservata)

I PREZZI DELLE ALTRE CITTÀ

Valori in euro al mq - Febbraio 2018

		Prezzo nuovo				Prezzo nuovo	
		minimo	max			minimo	max
TORINO	Via Roma	6.500	9.300	BOLOGNA	Santo Stefano	4.900	5.800
	Precollina	5.500	7.500		Mazzini	3.500	5.300
	Quadril. Romano	5.200	5.500		Bolognina	3.300	3.900
	Piazza Savoia	4.400	5.100		San Ruffillo	3.500	3.800
	Via Barbaroux	4.500	4.900		Cirenaica/Università	3.300	3.600
	Regio Parco	3.100	4.300		Massarenti	3.250	3.400
	Corso Matteotti	3.400	3.700		Pontevecchio	2.900	3.300
VERONA	Cit Turin	3.100	3.300	Ospedale Maggiore	2.500	2.800	
	Centro Storico	3.500	4.500	Aleardo Aleardi	5500	6200	
	Borgo Trieste	2.600	3.000	San Frediano	5.650	6.000	
	Università	2.500	2.800	Boboli / Romana	5.200	5.450	
NAPOLI	Musicasti	2.300	2.600	Novoli	3.800	4.150	
	Borgo Venezia	2.200	2.400	Osmannoro	1.600	1.800	
	Chiaia/Posillipo	7.500	9.300	Murattiano	3.300	3.700	
	Vomero	4.000	5.200	Viale Einaudi	2.800	3.500	
	Capodimonte	2.250	3.000	Poggiofranco	2.700	3.400	
	Secondigliano	2.300	2.900	Fiera Levante/Pineta	3.000	3.400	
	Casoria	2.300	2.600	San Girolamo	2.100	2.300	

Fonte: Centro Studi AbitareCo

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

Nel Mattone
Investimento in case, negozi, uffici, fondi immobiliari & c.

COSTRUZIONI ALLA RISCOSSA

Il mercato delle costruzioni è in forte crescita e si prevede un ulteriore aumento delle attività di costruzione. Nel mattone si può investire in modo sicuro e redditizio. Per saperne di più visitate il sito www.nelmattone.it

Residenza

Il mercato delle residenze è in forte crescita e si prevede un ulteriore aumento delle attività di costruzione. Nel mattone si può investire in modo sicuro e redditizio. Per saperne di più visitate il sito www.nelmattone.it

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.