

# Immobiliare, il residenziale è in crescita: «Transazioni verso quota 100 miliardi»

## Real estate

Scenari Immobiliari prevede un aumento del 12,3% nel 2021 e risalita fino al 2023

Milano resta la città leader: prezzi al metro in aumento per le case nelle zone ambite

### Paola Dezza

La giovane e vivace Porta Ticinese e l'area di via Settembrini a Milano, la lussuosa piazza Navona a Roma, piazza Carlo Felice a Torino e ancora il lungomare Nazario Sauro a Bari. Sono tra i dieci quartieri che si sono rivalutati di più da giugno 2020 a oggi. Qui i prezzi delle case sono saliti dal 4 al 6% contro una media italiana che ha visto le quotazioni scendere dell'1,6% nel periodo considerato.

Il mercato immobiliare italiano registra quindi una netta crescita sul fronte delle compravendite (+36,8% nei primi tre mesi dell'anno in corso secondo l'agenzia delle Entrate), ma con prezzi ancora in lieve calo. Secondo il report pubblicato ieri da Scenari Immobiliari sul primo semestre 2021, l'Italia non partecipa alla corsa al rialzo delle quotazioni in atto in Europa, ad esclusione di alcune grandi città (Milano e Roma in primis). Nei grandi centri urbani la ripresa del mercato residenziale degli ultimi anni aveva iniziato a incidere con i primi aumenti sui valori di vendita, anche se non è ancora una tendenza omogenea sul territorio.

Tra i dieci primi quartieri per rincari delle case troviamo quattro zone di Milano, Roma con un solo quartiere, Bologna e Torino entrambe con due quartieri. Oltre a Roma con un solo quartiere risultano anche due importanti capoluoghi del sud come Napoli e Bari.

Anche Nomisma sottolinea la leadership del mercato residenziale milanese, «potendo contare su una solida attrattività immobiliare e su una ritrovata vitalità economica, dopo le chiusure forzate dovute alle misure di contenimento della pandemia. Gli altri indicatori di mercato, come i tempi di assorbimento delle abitazioni in vendita e gli sconti applicati in fase di trattativa, rimangono stabili rispetto al semestre precedente» è quanto emerge dal secondo Osservatorio 2021 che Nomisma presenterà domani.

Quale futuro ci attende? Le prospettive del residenziale sono di una crescita prolungata per i prossimi tre anni a meno di nuovi eventi imprevedibili e non controllabili come quello da cui si sta lentamente cercando di uscire. «Si aggiunga un clima di particolare ottimismo sull'economia e bassi tassi di interesse sui mutui» dice Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari.

La domanda di case non si esaurisce e il trend positivo continuerà nei prossimi trimestri. Nel 2021 per Breglia in Italia si tornerà a 600 mila transazioni per un valore di cento miliardi di euro.

La dinamica delle compravendite residenziali segue la ricerca di abitazioni più grandi, con spazi esterni e magari nel verde, anche in zone meno centrali, che accomuna tutta Europa. I lockdown, più o meno rigidi, hanno spinto i residenti delle grandi città a va-

Fermi i prezzi a Roma, dove torna una timida domanda per investimento. Da Scenari Immobiliari sottolinea che in generale cresce l'interesse per gli immobili da ristrutturare tra 80 e 130 metri quadri, la superficie media richiesta è di oltre 90 mq. Il quartiere con la variazione più rilevante dei prezzi è Piazza Navona: +5,3% sul primo semestre 2020. Qui le case arrivano a costare 17 mila euro al metro.

Prospettive positive anche per Napoli, Genova e soprattutto Bologna, dove la domanda inizia a riprendersi dopo la fuga degli studenti fuori sede. Stesso discorso per Firenze, che negli ultimi dieci anni ha dato ottimi risultati in riferimento ai prezzi. Tornano i turisti a Venezia, dove si inizia a registrare una buona domanda di case in acquisto sia da persone residenti sia da stranieri affascinati dalla città lagunare. Ma qui l'offerta è in aumento anche a causa di molte strutture ricettive di piccola dimensione che la crisi causata dalla pandemia ha fatto chiudere e tornare sul mercato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## I dieci quartieri dove i prezzi sono saliti di più

Variazione delle quotazioni negli ultimi 12 mesi con prezzi minimi e massimi in euro al mq

	QUARTIERE	ZONA	MIN	MAX		VAR. %
1.	Milano	Porta Ticinese	4.550	9.100		+6,0 ▲
2.	Roma	Navona	8.000	17.000		+5,3 ▲
3.	Torino	De Gasperi - Duca D'Aosta	2.050	4.200		+5,0 ▲
4.	Milano	Curtatone	4.150	8.200		+4,9 ▲
5.	Milano	Firenze	3.150	5.700		+4,8 ▲
6.	Napoli	Piazza Amedeo	2.950	6.100		+4,6 ▲
7.	Torino	Carlo Felice	3.300	5.950		+4,5 ▲
8.	Bologna	Solferino	2.500	5.000		+4,4 ▲
9.	Milano	Settembrini	3.600	6.450		+4,3 ▲
9.	Bari	Nazario Sauro	1.900	4.100		+4,3 ▲
10.	Bologna	Savona - Corelli - Marcello	2.250	4.400		+4,2 ▲
<b>ITALIA</b>						<b>-1,6 ▼</b>

Fonte: Scenari Immobiliari

**LIBERA LA TUA VOGLIA D'ESTATE... SENZA PENSIERI**

**Cambio di programma? Modifica il tuo biglietto senza spese di variazione entro 48h dalla partenza!**

**PER TUTTE LE PARTENZE DA/PER SARDEGNA, SICILIA, SPAGNA, GRECIA FINO AL 31/12/2021 PER BIGLIETTI EMESSI DAL 24/5/2021**

lutare l'acquisto di case più confortevoli e di seconde abitazioni da vivere per lunghi periodi se si può usufruire dell'opzione del lavoro da remoto.

Nell'ambito del mercato italiano, Milano registra una crescita delle compravendite, una stabilità degli sconti medi applicati in fase di trattativa e dei tempi di assorbimento che si mantengono in entrambi i casi al di sotto della media italiana (3,9 mesi). Per Scenari Immobiliari la previsione è che nel biennio 2021-2022 ci sarà un rimbalzo che porterà gli scambi in città a quota di 27mila abitazioni transate. A Milano, i prezzi di vendita delle case, in questi primisei mesi del 2021, hanno segnato, nella media generale, un piccolo rialzo dello 0,6 per cento.



**La modifica è soggetta ad integrazione tariffaria, ove dovuta.**

**Maggiori dettagli su [www.grimaldi-lines.com](http://www.grimaldi-lines.com)**