



Il trend. Gli aumenti complessivi più robusti nel 2022 interesseranno Torino (+5,3%) e Milano (+4,2%), spesso sulla spinta dell'acquisto di immobili da ristrutturare

Casa, la ricerca di più spazio premia il riscatto delle periferie

Tendenze. La combinazione tra mutui accessibili, bonus ristrutturazioni e poche costruzioni nuove sta ricreando un mercato di case vecchie e potrebbe accelerare la riqualificazione delle aree decentrate

Laura Cavestri

Una corsa alla casa premierà le periferie anche nel 2022. Più grande, più verde, vicino a strade, mezzi pubblici, negozi e scuole. Oppure a scopo investimento, per affittarla a studenti o turisti, in attesa che riparta il comparto viaggi (che sia per svago o affari) e che ha dimostrato d'estate, quando le restrizioni da Covid si allentano, di voler ritornare dinamico. Ma soprattutto, la casa – che sia per viverci o per investimento – la si compra dove ce la si può permettere, trovando un compromesso tra risparmi (cresciuti un po' in questi due anni di lockdown ma solo per chi ha entrate fisse e posti di lavoro stabili) e stipendi (anche non precari) che non crescono.

Non solo. Come spiega Carlo Giordano, amministratore delegato di Immobiliare.it, «La combinazione tra mutui accessibili e a basso costo e bonus ristrutturazioni – in mancanza di nuove costruzioni e con il desiderio di una casa più grande – sta ricreando un mercato delle “case vecchie” e incentiva al rinnovo anche nelle periferie sinora più trascurate. Il problema è che la pressione della domanda è molto forte e non c'è offerta per tutti.

Anche perché di nuovo ce n'è poco ed è comunque molto più caro».

Dove conviene acquistare

Immobiliare.it ha stilato – in esclusiva per Il Sole 24 Ore – un'elaborazione su 11 capoluoghi per individuare i quartieri in cui si prevede che i prezzi al metro quadro cresceranno maggiormente quest'anno rispetto a quello che si è appena concluso. Perché le zone analizzate sono oggetto di progetti di risanamento e riqualificazione, toccati dall'arrivo di una nuova linea di metropolitana o da nuovi collegamenti o semplicemente perché più capaci di assorbire la maggiore domanda in relazione alle capacità di acquisto di un determinato territorio.

Gli aumenti complessivi più robusti interesseranno Torino (+5,3%) e Milano (+4,2%), con incrementi annuali tra l'8 e il (quasi) 10%, rispettivamente, a Le Vallette-Lucento-Madonna di Campagna e Corvetto-Rogoredo, Precotto-Turro, viale Certosa-Cascina Merlata.

Crescono anche, tra il 3 e il 4% a Bologna Barca-Santa Viola, Aeroporto-Borgo Panigale e Costa-Saragozza-Saffi. E sebbene a Bari gli aumenti attesi siano dell'1,8% al mq, sfioreranno il 10% nelle zone Japigia,

San Giorgio e Torre a Mare.

Complessivamente fermi (0,3%) i prezzi a Roma, con picchi tra il 3,2 e il 6,8% per Casalotti-Casal Selce-Maianelle, Prati-Borgo Mazzini-Delle Vittorie e Axa-Casalpalocco-Infernetto. Ma i prezzi non cresceranno ovunque. A soffrire maggiormente il sud, ma anche le città d'arte. Segni meno a Genova (-2,8%, oltre il 2% solo Granaolo-Oregina-Lagaccio), Venezia (-2,1% e positivi solo Lido-Malamocco-Alberoni-Pellestrina) e Firenze (-3,6%, con +3,6 solo per Firenze Nord). E poi a Napoli (-2,5%, ma sopra all'1% solo Fuorigrotta-Bagnoli e Colli Aminei-Capodimonte-Colli Rossi), Palermo (-3,2% e in crescita solo Ore-

to-Perez-Montegrappa-Guadagna) e Catania (-3,8% il calo medio e valori fermi solo a Libertà-Stazione-Fiera).

Tra accelerazione e rischi

«Nel 2022 – ha aggiunto Carlo Giordano – ci attendiamo un assestamento dei prezzi e in alcune città un'accelerata. Gli assi di crescita saranno le nuove linee della metro, i collegamenti, le infrastrutture e i progetti di riqualificazione urbana. L'affitto, per anni percepito solo come il mercato di chi non può permettersi di comprare, grazie allo *short rent* è diventato una scelta e ha minimizzato i rischi di morosità alimentando di nuovo l'acquisto per investimento».

«L'andamento dei prezzi – ha aggiunto Vincenzo De Tommaso, responsabile Ufficio Studi di Idealista – è condizionato dal cambiamento degli stili di vita che hanno riparametrato la ricerca all'insegna della convenienza e di spazi più ampi. Attenzione però che fattori come i tassi d'interesse che iniziano a salire, la crescita dell'inflazione e una significativa riduzione dello stock abitativo disponibile sono elementi che potrebbero avere un effetto di raffreddamento sul mercato».



Immobiliare.it ha individuato i quartieri in cui i prezzi cresceranno di più nel 2022 in 11 capoluoghi italiani