

La rivincita dell'hinterland e delle città a misura d'uomo

Immobiliare post Covid. Se le città sono in netta ripresa, l'aumento dei valori torna a riguardare anche le diverse «periferie» più prossime ai centri urbani grazie a soluzioni nuove, più ampie ma meno costose

Evelina Marchesini

Il 2021 è stato finalmente l'anno della ripresa immobiliare, anche in Italia e anche in termini di prezzi. Se, infatti, fino al 2020 si assisteva a un rimbalzo delle transazioni dopo la battuta d'arresto dovuta alla pandemia, da allora stiamo vedendo anche una ripresa delle quotazioni.

Tuttavia la Penisola si divide in molteplici realtà e i comportamenti del mercato si differenziano a seconda che esaminiamo grandi città o piccole province.

Chi guida la corsa

«Nel primo semestre del 2021 il mercato immobiliare italiano ha messo in luce un aumento dei valori in tutte le realtà esaminate: grandi città (+0,8%), hinterland delle grandi città (+0,4%) e capoluoghi di provincia (+0,4%)», spiegano dall'Ufficio studi di Tecnocasa, che ha elaborato i dati in esclusiva per Il Sole 24 Ore.

Le metropoli, in particolare, hanno risentito del buon andamento di Bologna (+2,3%) e di Milano (+2,0%) che hanno registrato il rialzo più importante. Le due città, tra l'altro, anche durante il 2020 in piena pandemia avevano messo in luce risultati migliori rispetto alle altre.

Su Milano è la rigenerazione urbana a determinare l'ottimo andamento di numerosi quartieri. «Allo stesso tempo nel capoluogo lombardo – dice Fabiana Megliola, responsabile Ufficio studi di Tecnocasa – si è messo in evidenza un ottimo trend delle zone periferiche dove si stanno indirizzando coloro, tra cui giovani, che cercano soluzioni più ampie o di nuova costruzione a prezzi più accessibili».

Roma e Genova, per la prima volta nella prima parte del 2021, escono dal territorio negativo e registrano valori sostanzialmente stabili, rispettivamente +0,1% e +0,3 per cento. A livello di compravendite, nei primi nove mesi dell'anno, Milano è stata meno dinamica di Roma nel confronto fatto sullo stesso periodo del 2019 e del 2020. Nel capoluogo lombardo la domanda sostenuta deve fare i conti con un'offerta molto più bassa e costosa.

Il recupero degli hinterland

Chi l'ha detto che gli hinterland sono brutti e penalizzati? In realtà l'andamento è stato positivo anche nell'hin-

terland delle grandi città, che mettono a segno una crescita dello 0,4% con una buona performance di quello di Verona (+2,2%) trascinato dalle località del lago di Garda dove c'è una forte domanda di casa vacanza e di Milano (+1,7 per cento).

«Quest'ultimo in particolare – spiega Megliola – ha registrato un buon risultato nei Comuni della prima cintura e ben collegati con la città, ma anche la seconda cintura ha dato soddisfazioni». Tra le realtà che hanno ben performato ci sono Gorgonzola, Cernusco, Magenta, Rho, Sesto San Giovanni.

A premiare queste realtà anche l'offerta immobiliare di nuova costruzione e la possibilità di acquisto di soluzioni più ampie e indipendenti a prezzi più concorrenziali. Milano, infatti, è la città con il prezzo medio più elevato e questo sta spostando l'interesse verso le zone dell'hinterland.

I Comuni della provincia di Roma chiudono invece il 2021 con un ribasso dello 0,5% ma si evidenzia una buona tenuta delle località di mare, interessanti non solo come casa vacanza ma anche come abitazione principale meglio ancora se ben collegate con la città (Anzio e Ladispoli per citarne alcune). A livello di scambi di abitazioni l'hinterland di Roma ha performato leggermente meglio di quello di Milano, grazie anche ad alcune località di mare.

Città a misura d'uomo

I capoluoghi di provincia chiudono con una crescita dei valori complessivi dello 0,4%, secondo i dati di Tecnocasa. Sono realtà che hanno evidenziato trend interessanti. Vercelli e Barletta chiudono con l'aumento dei prezzi più elevato ma dovuto principalmente ai valori di partenza, molto contenuti. È molto interessante il mercato di Trieste che, da diversi semestri, lancia segnali positivi. È da tempo oggetto di acquisti da investitori nazionali e non e ha in essere la riqualificazione del porto Vecchio.

Bene anche Lecce, Reggio Emilia, Modena e Trento, di cui si apprezza la qualità di vita e il fatto di essere a "misura d'uomo" e di offrire molti servizi di prossimità. Tutte queste città hanno anche poli universitari importanti e sono noti per la qualità dei servizi offerti, mentre la città salentina ha dalla sua anche un'importante presenza di flussi turistici e la vicinanza al mare.



Il centro di Vercelli. Una delle piccole città con l'aumento dei prezzi più consistente

Il confronto

LE TRANSAZIONI NEL 2021

L'andamento delle transazioni immobiliari nel 2021

CITTÀ	PRIMI NOVE MESI 2020	PRIMI NOVE MESI 2021	VAR. % 2021/'20		
			0	30	60
Milano	15.103	19.400	28,5		
Roma	20.229	27.879	37,8		
Milano provincia	22.880	32.488	42,0		
Roma provincia	9.853	14.910	51,3		
Grandi città	66.730	89.614	34,3		
Hinterland grandi città	77.069	109.950	42,7		
Capoluoghi di provincia	57.359	79.314	38,3		

Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su dati agenzia delle Entrate

I PREZZI NEL 2021

La variazione % dei prezzi al mq nel primo semestre 2021 ■ = 0,25

CITTÀ	VAR. % DEI PREZZI PRIMO SEMESTRE 2021
Milano	+2,0%
Roma	+0,1%
Milano provincia	+1,7%
Roma provincia	-0,5%
Grandi città	+0,8%
Hinterland delle grandi città	+0,4%
Capoluoghi di provincia	+0,4%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa