

Casa, a Milano e Roma per restare in centro costi oltre 500mila euro

Residenziale. Dalla periferia alle aree centrali: ecco i budget per acquistare 100 mq nelle maggiori città italiane. Mesi decisivi per capire il trend dei prezzi

Laura Cavestri

Un gruzzolo da parte - frutto di anni di risparmi o di eredità - da integrare con un mutuo e la voglia (pur accresciuta dalla pandemia) di comprare casa. Sì, ma quale casa? Mono o plurilocale? In centro o periferia?

Con gli stipendi al palo (e calati in 20 anni), l'aumento dei tassi di interesse decretato, dopo molto tempo, dalla Bce che incide su rata e durata dei mutui e la cronica carenza di offerta di case, cosa si acquista, oggi, nelle principali città italiane? Acquisti che forse non saranno in grado di replicare il boom del 2021 con quelle 750mila unità compravendute.

L'analisi parte da tre distinti budget a disposizione. Ne esce un quadro in cui sotto i 300mila euro, per una famiglia con figli che aspiri ad acquistare 100 mq in città le prospettive sono poche e periferiche.

Cosa si acquista e dove

Quasi assenti le possibilità a Milano, dove - secondo le simulazioni prodotte da Scenari Immobiliari per il Sole 24 Ore - in questa fascia di prezzo si accede a 105 mq in zona Precotto e a 80 mq in zona Gallarate-Cilea. A Bologna l'offerta si configura solo a Borgo Panigale, a Firenze nel perimetro Canova-Le Torri-Santa Maria a Cintola. Meglio a Genova, dove con meno di 300mila euro si trovano 165 mq (ma solo a Pegli). Relativamente più "abbordabile" Torino, dove si possono acquistare sino a 110 mq nelle periferie tra corso Adriatico e via Mombarcaro e 100 mq a Pozzo Strada. A Venezia, sono alla periferia di Mestre. A Roma sotto i 300mila euro si acquistano 106 mq a Prati Fiscali, a Napoli altrettanti nella zona di corso Garibaldi-via Casanuova.

Sotto i 400mila, invece, a Milano si acquistano 100mq a Forlanini. A Bologna, su questa fascia di prezzo, si acquistano 105 mq sono in zona Santa Viola, 97 mq a Santa Rita (tra via della Robbia e via del Parco). A Firenze si comprano 105 mq a Il Romito-Rifredi-Lambruschini. Meglio a Genova dove diventano accessibili sino a 168 mq a Bolzaneto.

A Napoli si acquistano oltre 100 mq ad Arenella e poco meno via Monteoliveto-via Girardi-via Mezzocannone. A Roma, sopra i 300mq si acquista a Talenti e Largo Preneste. A Torino, si va dai 105 mq di De Gasperi-Duca d'Aosta ai 165 mq di piazza d'Armi-San Marino. A Venezia, 106 mq a Murano.

Sotto i 500mila euro non si acquistano 100 mq nelle zone del centro e del semicentro a Milano. A Bologna si va dai 105 mq dei Colli ai 143 mq di quartiere Lame. Sopra ai 100mq a Firenze in zona Savonarola-Guerrazzi-Vasari, Poggio Imperiale-Pian de' Giullari e Le Lame-Dresda-Erbosa. A Genova si acquistano 165 mq a Prà. A Napoli sono assicurati in Duomo-Corso Umberto, San Carlo all'Arena e Colli Aminei. A Roma, in via Merulana, Libia, Cecchignola e Ostia-Dulio. Infine, a Venezia, a Lido Alberoni, Mestre centro e Favaro Veneto.

Non accennano a rallentare i tempi di vendita: nelle grandi città occorrono in media 108 giorni, sei giorni in meno rispetto a un anno

fa. Lo sconto medio, altro indicatore di buona salute, si riduce e si porta all'8,4 per cento.

Gli acquisti proseguono (per ora)
Crisi economica, inflazione, costi energetici e aumento dei tassi sui mutui, che rallentano la domanda, potrebbero spingere alla revisione dei prezzi.

Secondo l'Osservatorio dell'agenzia delle Entrate, nel II trimestre 2022 (aprile-giugno) il tasso tendenziale delle compravendite del residenziale è cresciuto, in Italia, dell'8,6% rispetto allo stesso trimestre del 2021 per un totale di circa 219mila abitazioni, oltre 17mila in più rispetto al 2021.

NOMISMA
In un mercato poco trasparente e fatto di piccoli proprietari, i prezzi ci metteranno anni a scendere

GABETTI
I valori del nuovo sono sempre più alti (anche a causa dei costi) con effetto trascinalamento anche sull'esistente

Roma e Bologna sono le città con i maggiori rialzi, con oltre l'11% di acquisti in più rispetto al secondo trimestre del 2021; seguono Palermo (8,8%), Genova (6,5%) e Torino (4,9%); a Napoli (3,4%), Milano (3,8%) e Firenze (2,4 per cento).

I tre mesi tra aprile e giugno 2022 risentono solo in parte dell'influsso negativo di variabili esogene, guerra e inflazione, e non in-

globano ancora del tutto la frenata sui mutui derivante dal rialzo dei tassi di interesse.

Mutui in aumento
In realtà, su questo fronte, qualcosa già si muove. Nei primi mesi 2022, secondo i dati di Kiron, la domanda di mutui ha registrato un calo (-8,2%) rispetto allo stesso trimestre dello scorso anno. E con un aumento generale dei tassi sui mutui fino all'1,25% in più (per ora), per un mutuo a tasso variabile (quindi legato all'Euribor) si va dai circa 50 euro in più al mese per 150mila euro da restituire in 25 anni, ai quasi 100 euro al mese in più per 250mila euro su 30 anni. Non solo. Con il rialzo dei tassi di interesse le banche faticano a proporre mutui garantiti all'80% a tasso fisso (i cosiddetti "mutui under 36" per chi ha lesee sotto i 40mila euro e che scade il 1° gennaio prossimo). Le offerte ancora disponibili sono a tasso variabile senza cap, ovvero senza un tetto massimo oltre il quale il tasso di interesse non può salire.

L'andamento dei prezzi

«Nel I semestre la domanda si è confermata vivace. L'offerta continua a diminuire ma i valori a crescere in grandi città, hinterland e nei capoluoghi di provincia - afferma Fabiana Megliola, Ufficio Studi di Tecnocasa - Oggi le previsioni per il 2023 restituiscono ancora un aumento dei prezzi tra +1 e +3 per cento».

«In un mercato di piccoli proprietari e poco trasparente, i prezzi ci metteranno anni a scendere - ha spiegato Luca Dondi, ad di Nomisma - Cresceranno ancora, perché a fronte di sempre minore offerta e carenza di prodotto in generale e soprattutto nuovo (rallentato sia dalle amministrazioni locali che dai costi di materie prime e cantieri) si alimenterà l'attardamento delle famiglie e la maggiore selettività delle banche a erogare mutui in una situazione economica difficile. Nel 2023 ci aspettiamo compravendite di case sotto la soglia delle 700mila».

Il nuovo accresce tutti i valori

«Il nuovo non si ferma. Rallenta ma i cantieri proseguono - spiega Diego Vitello, analyst dell'Ufficio Studi Gabetti - e i prezzi del nuovo, che sono sempre più alti, aumentano ancora per effetto del rialzo dei costi, in primis delle materie prime. Non solo, il nuovo produce un effetto di "trascinamento al rialzo" anche del costruito circostante. È quello che sta avvenendo a Genova con il Waterfront, a Bologna con i progetti di student housing, a Palermo con la riqualificazione del centro storico».

«Con prezzi medi di vendita che si aggirano sui 6mila euro al mq - ha detto Alessandro Ghisolfi, responsabile Ufficio Studi di Abitare.Co - a Milano è veramente difficile, nelle nuove costruzioni, trovare qualcosa attorno ai 200mila euro. In nuovi sviluppi come in zona Scalo Farini si possono acquistare 68 mq circa per 373mila euro. Un'area in grande trasformazione dove i prezzi sono cresciuti del 23% in tre anni. Più "accessibile" Corvetto, dove 72 mq nuovi sono acquistabili per 232mila euro. Anche qui i prezzi stanno aumentando e nell'ultimo anno la crescita è stata vicina al 10 per cento».



Milano. Scorcio di via residenziale e commerciale in zona Brera

La comparazione

C: centro S: semicentro P: periferia

Acquisti di appartamenti per fascia di prezzo da 200mila a 299mila euro

QUARTIERE	MQ	QUARTIERE	MQ
BOLOGNA		NAPOLI	
Galvani	C 48	Vomero-Certosa S. Martino-Via T. Tasso	C 65
Imerio	S 64	Avvocata - S. Rosa	S 80
Barbieri - Calzolari - Erbosa	P 83	C.S. Garibaldi - Via Casanuova-Via S.A. Abate	S 107
Borgo Panigale	P 105	Fuorigrotta-R.Ne La Loggetta - R.Ne Cavall.	P 88
FIRENZE		ROMA	
San Jacopino	C 55	Piramide	C 57
San Gervasio	S 63	Trastevere	C 42
Novoli - Baracca - Ponte Di Mezzo	P 65	Piazza Bologna	S 55
Bellosguardo - Marignolle	P 82	San Lorenzo	S 60
Canova - Le Torri - Santa Maria A Cintola	P 106	Cinecitta'	P 80
GENOVA		Prati Fiscali	P 106
Carignano-Santa Caterina	C 60	TORINO	
Sturla - Quarto Dei Mille	S 84	Carlo Felice	C 60
Pegli	P 165	Pozzo Strada	S 100
MILANO		Lungo Dora Voghera - Lungo Po Alessandro	S 80
Corso Genova	C 40	Adriatico - Mombarcaro	P 110
Pacini	S 60	VENEZIA	
Gioia/Filzi	S 47	San Polo	C 43
Gallaratese / Cilea	P 80	Lido Centro	S 57
Precotto	P 105	Mestre Periferia	P 106

Acquisti di appartamenti per fascia di prezzo da 300mila a 399mila euro

QUARTIERE	MQ	QUARTIERE	MQ
BOLOGNA		NAPOLI	
Turati-Volta	C 83	Cilea-Via L. Giordano-Via L. Caldieri	C 60
Robbia - Del Parco	S 98	Via Monteoliv.-Via Girardi-Via Mezzocannone	S 98
Via San Vitale - Via San Petronio	S 64	Via Medina - Via C. Colombo - Porto	S 65
Bolognina	P 83	Arenella - Rione Alto	P 108
Santa Viola - Della Pietra	P 105	ROMA	
FIRENZE		Piazza Vittorio Emanuele	C 80
Cavour-Lavagnini	C 63	Cipro	S 76
Campo Di Marte	S 82	Talenti	P 110
Il Romito - Rifredi - Lambruschini	P 106	Mezzocammino	P 87
GENOVA		Largo Preneste	P 104
Brignole-Castelletto	C 84	TORINO	
Nervi - Quinto Al Mare - Sant'Illario	S 87	De Gasperi - Duca D'Aosta	C 105
Bolzaneto	P 168	Parella	S 148
MILANO		Campidoglio	S 153
Porta Ticinese	C 46	Piazza D'Armi - S. Marino	P 160
Corso Genova	C 54	VENEZIA	
Maciachini	S 65	Castello-Arsenale	C 57
Imperia/Rimini/Spezia	P 80	Lido Centro	S 78
Forlanini	P 104	Murano	P 106
		Pellestrina	P 85

Acquisti di appartamenti per fascia di prezzo da 400mila a 499mila euro

QUARTIERE	MQ	QUARTIERE	MQ
BOLOGNA		NAPOLI	
Curjel	C 83	Piazza Dei Martiri	C 84
Colli	S 105	Via Monteoliv.-Via Girardi-Via Mezzocannone	S 156
Lame	P 143	Duomo-Corso Umberto-P.Zza Amore	S 107
Dei Giardini - Arcoveggio - Dozza	P 90	S. Carlo All'Arena - Colli Aminei	P 115
FIRENZE		ROMA	
Manzoni-Ricasoli	C 82	Merulana	C 105
Pitti-Dei Bardi	C 63	Coronari	C 63
Savonarola - Vasari - Guerrazzi	S 106	Libia	S 110
Poggio Imperiale - Pian De' Giullari	P 115	Prati	S 82
Le Lame - Dresda - Erbosa	P 140	Parioli	S 66
GENOVA		Cecchignola	P 150
S. Francesco Albaro	C 84	Ostia/Dulio	P 105
Voltri	S 88	TORINO	
Pra'	P 165	Cavour	C 107
MILANO		Pozzo Strada	S 154
Correnti-Crocefisso	C 60	Cit Turin	S 160
Duomo	C 46	Spesia - Polonia - Richelmy	P 107
Lima/Morgagni	S 78	VENEZIA	
Lomellina	S 67	Cannaregio	C 82
Fiera	S 82	Lido Alberoni	S 105
Ohm	P 86	Mestre Centro	P 146
		Favaro Veneto	P 155

Fonte: Scenari Immobiliari

I NUMERI

+8,6%

Transazioni in aumento

Secondo i dati dell'Osservatorio agenzia delle Entrate, è l'aumento delle compravendite residenziali in Italia nel secondo trimestre 2022 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente

-8,2%

Calo dei mutui

Secondo i dati di Kiron (la società di mediazione creditizia del gruppo Tecnocasa), è il calo della domanda di mutui nel primo trimestre 2022 rispetto allo stesso trimestre del 2021

710mila

Compravendite 2022

È la previsione dei passaggi di proprietà 2022 (-5,3%) sul 2021. Nel 2023 la stima è che restino sotto quota 700mila