

I tassi d'interesse bassi spingono il mattone

Occasioni d'acquisto a Roma, Torino e Napoli

In alcune grandi città prezzi in discesa, conviene invece vendere a Milano e Bologna dove le case costano di più

La rendita annua che si ricava da un immobile in affitto varia tra il 5 e il 7%

SANDRA RICCIO

Continua la crescita del numero di compravendite di immobili nel nostro Paese. I tassi d'interesse dei mutui, scesi a nuovi minimi record nel corso dell'estate, potrebbero dare una spinta ulteriore al settore. A questo trend guarda anche chi investe nel mattone, nell'attesa che i prezzi ricomincino a salire. Al momento, il segno più nelle quotazioni riguarda soltanto poche città italiane. Altri centri potrebbero presto seguire lo stesso percorso di ripresa. Spinti anche dal grande fenomeno degli affitti brevi che è emerso negli ultimi anni.

Dove guardare? I dati del primo semestre 2019, raccolti dall'Agenzia delle Entrate, hanno registrato 298.144 transazioni residenziali con un balzo del 6,1% rispetto allo stesso periodo del 2018. La corsa non ha però intaccato gran che l'andamento dei prezzi, con le quotazioni del mattone che, nei primi sei mesi di quest'anno, sono rimaste pressoché invariate. Secondo le rilevazioni più recenti del network **Gabetti**, nel primo semestre del 2019 i valori si sono mossi di un flebile +0,2% rispetto al semestre precedente. Questo dato, che segue quello del 2018, in cui i valori si erano stabilizzati (-0,3%), mostra un'inversione di tendenza rispetto agli anni precedenti in cui si erano susseguite variazioni negative, seppur decrescenti. I capoluoghi seconda-

ri hanno mostrato maggiore volatilità, presentando casi in cui le quotazioni sono state sostanzialmente stabili e casi in cui invece si sono verificate lievi flessioni.

Secondo i dati raccolti da **Gabetti** sul territorio, a livello di prezzi, centri come Milano (+2%) e Bologna (+1,4%) hanno mostrato variazioni positive significative. Firenze (+0,6%), Genova (-0,1%) e Napoli (-0,3%) sono rimaste sostanzialmente stabili, mentre Roma (-0,7%), Torino (-0,8%) e Palermo (-0,9%) hanno avuto variazioni negative similari.

Dove conviene puntare adesso per l'investimento? «In Italia, l'andamento del mattone è quasi fermo - dice Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari -. Ci sono centri che però potrebbero presto risalire. Uno di questi è la città di Roma che al momento è molto sottovalutata». La tendenza potrebbe riguardare anche realtà come Genova oppure Torino così come Napoli e Palermo che si muovono ancora in territorio negativo. A queste grandi città si affiancano poi cittadine turistiche più piccole che stanno vivendo un'inattesa Primavera. Negli ultimi anni sono, infatti, emerse due direzioni opposte nell'immobiliare. Da un lato c'è il comparto tradizionale, composto da abitazioni residenziali, uffici o negozi, che fatica a ritrovare la strada della risalita. Se questo ambito è in difficoltà, dall'altra parte si sta sempre più consolidando un mercato fatto dalle locazioni brevi che, in molte città, sta portando prezzi in forte ascesa. Si tratta dell'affitto di abitazioni private a turisti, a lavoratori o a

studenti, per pochi giorni, settimane o mesi. «Ha fatto rifiorire città e quartieri - racconta Mario Breglia -. È un andamento inaspettato che soltanto fino a cinque anni fa sarebbe stato impensabile». Per fare un esempio, piccoli centri turistici come Siracusa e Ragusa in Sicilia, o città come Napoli e Palermo che sono stati scoperti da poco dai flussi dei vacanzieri, hanno registrato un forte rialzo nei prezzi delle case, con picchi di crescita da 500 a 3mila euro al metro quadro per le posizioni più pregiate.

Fino a pochi anni fa questi luoghi erano fuori dai giri degli amanti dei viaggi, adesso sono diventati mete molto ambite e attirano anche l'attenzione di chi investe nel mattone. Riescono, infatti, a offrire guadagni molto più alti, se non addirittura doppi. «La rendita che si riesce a ricavare da un immobile offerto in affitto breve sulle piattaforme specializzate arriva, in media al 5% annuo con picchi del 7%» afferma Breglia. Per le locazioni tradizionali il guadagno, invece, è molto più basso e si ferma al 2,5-3%. —

© BY NC ND ALCUNI DIRITTI RISERVATI

















Mutuo immobiliare

È un contratto che prevede la concessione di un prestito da parte di una banca a chi lo richiede (mutuatario) per l'acquisto di una casa o altro immobile. Se il mutuo è a tasso fisso, la rata mensile rimane identica durante tutta la durata e per fissare il tasso si fa riferimento all'indice Eurirs. Se il mutuo è a tasso variabile la rata può cambiare anche mensilmente a seconda dell'indice Euribor.



I prezzi delle abitazioni

VARIAZIONE SEMESTRALE PREZZI RESIDENZIALI

Città	Variazione 1° semestre 2019 su 2° semestre 2018	Città	Variazione 2° semestre 2018 su 1° semestre 2018
ROMA	-0,7% 	ROMA	-0,3% 
MILANO	 +2%	MILANO	 +0,5%
TORINO	-0,8% 	TORINO	-1,3% 
GENOVA	-0,1% 	GENOVA	-0,6% 
NAPOLI	-0,3% 	NAPOLI	 +0,1%
PALERMO	-0,9% 	PALERMO	 +0,3%
BOLOGNA	 +1,4%	BOLOGNA	 +0,3%
FIRENZE	 +0,6%	FIRENZE	 +0,4%

