

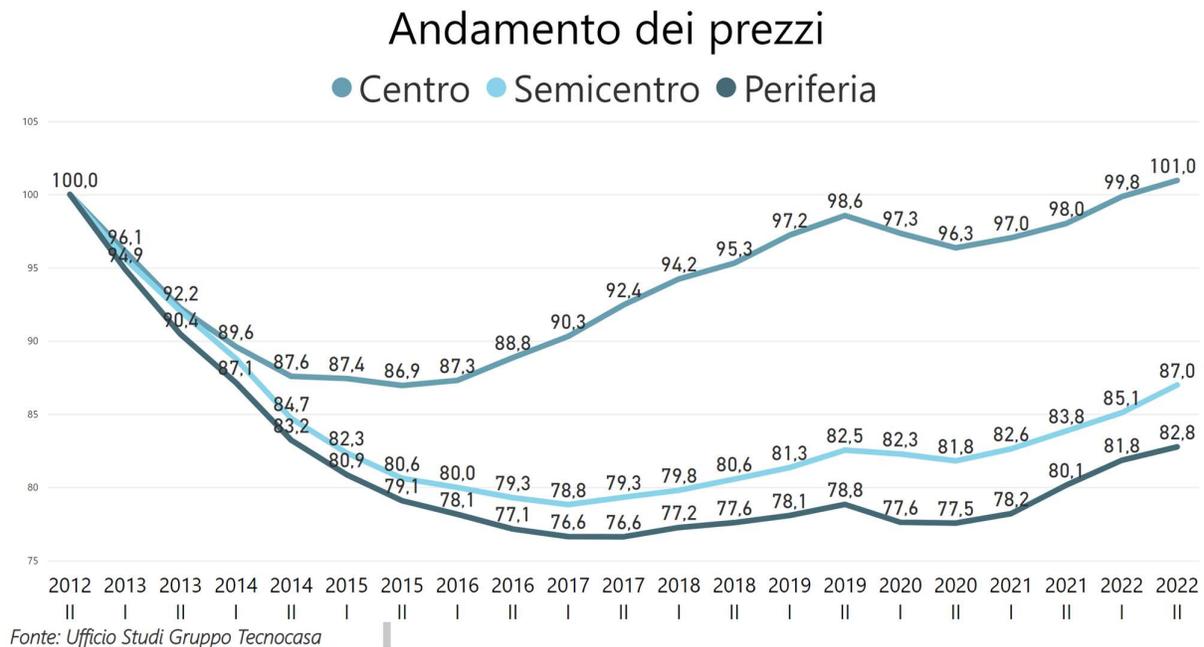
GRANDI CITTÀ': COME VANNO I PREZZI IN CENTRO, SEMICENTRO E PERIFERIA

Tiene il Centro anche grazie al turismo

Maggiore interesse per le zone periferiche

Per capire quali sono stati i differenti trend che hanno interessato le zone periferiche, semicentrali e centrali delle grandi città negli ultimi dieci anni occorre tenere presente alcune dinamiche che hanno caratterizzato il mercato, con lo spartiacque importante rappresentato dalla pandemia.

In base alle analisi condotte dall'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa nell'arco di tempo considerato i prezzi delle case nei centri delle metropoli sono rimasti sostanzialmente stabili (+1%), mentre nelle zone semicentrali e periferiche hanno registrato un ribasso rispettivamente del 13% e del 17,2%. Le zone centrali hanno ottenuto questo risultato grazie anche agli investitori che hanno puntato, in particolar modo, sugli affitti turistici.



A Bari, Napoli, Roma e Palermo le zone centrali hanno perso meno rispetto a quelle periferiche e semicentrali proprio grazie al forte afflusso turistico che le interessa. Per lo stesso motivo le case del centro di Verona hanno incrementato il loro valore (+19,1%). E sempre gli investitori, con i loro acquisti, hanno consentito alle zone centrali di Bologna di rivalutarsi del 31,7% e a quelle di Milano del 21,3%. A contribuire a questo risultato sono stati anche gli acquirenti di case di pregio, che nelle zone centrali, soprattutto di Milano e Roma, trovano un'offerta di valore ma esigua e questo porta a un aumento dei prezzi. La pandemia ha generato nuove tendenze abitative portando a un maggiore interesse per le zone periferiche, in grado di rispondere alle esigenze di chi ha cercato una camera in più, spazi esterni o soluzioni indipendenti. Per questo motivo in alcune città, tra cui Milano, le case nelle aree più esterne hanno messo in luce aumenti di prezzo superiori a quelle registrate nelle aree centrali o semicentrali con un'accelerazione proprio post pandemia. Il fenomeno nel capoluogo lombardo era già presente: il forte aumento dei prezzi delle case in centro aveva portato a uno spostamento nelle zone semicentrali e periferiche, dove tra l'altro sono in corso anche interventi di

riqualificazione e potenziamenti delle metropolitane. Le periferie di Milano hanno infatti registrato un incremento dei valori del 30,9%.

Le zone esterne che hanno messo in luce una perdita di valore più importante sono quelle di Genova (-54,2%) penalizzate soprattutto da un'offerta abitativa di tipo popolare e da un bacino di clientela che ricorre a mutui importanti.

A seguire le zone periferiche di Torino con -32,8% e Roma -29,1%. Nel capoluogo piemontese e romano la motivazione è da ricercare in una diminuita capacità di spesa dei potenziali acquirenti, nell'offerta di abitazioni che spesso necessitano di interventi di ristrutturazione.