

Immobiliare. Ecco dove investire nel centro Italia (secondo Gabetti)



In tavola: gli investitori fuggono dalla city a caccia di sbocchi più redditizi altrove. Magari anche in Italia. Provocando di conseguenza un incremento dei prezzi. Dove si potranno trarre i benefici maggiori? In centro Italia sicuramente a Roma, che già da sola vale oltre i due terzi dell'intera provincia. Ecco dove puntare. Parola di Gianluca Marchegiani, Regional Manager Lazio di Professionecasa, Gruppo Gabetti.

di: Adalberto Muzio

11 Luglio 2016

Continua la panoramica sul positivo andamento del mercato immobiliare italiano e, in particolare, del comparto residenziale, certificati recentemente dall'**Agenzia delle Entrate**: +17,3% di crescita complessiva nel primo trimestre di quest'anno rispetto allo stesso periodo del 2015 e risultato anche superiore, +20,6%, per il segmento principale del mercato. Dopo il punto della situazione sul nord Italia in cui le compravendite di abitazioni hanno avuto un incremento ancora maggiore (+24,1%), è ora il turno del centro, che ha fatto registrare un +18,5% mentre il sud segue a breve distanza (+16%). Nel frattempo, però, il referendum Brexit ha sancito la volontà dei cittadini della Gran Bretagna di uscire dall'Unione europea e fra le conseguenze di tipo economico-finanziario ce ne saranno di certo anche per il settore immobiliare. Vi è l'ipotesi di uno spostamento di una parte dell'interesse degli investitori europei ed extra-europei dalla Gran Bretagna verso altri Paesi europei, che potrebbe riguardare anche il mercato immobiliare italiano, ma è veramente troppo presto per fare previsioni.

Per una dettagliata analisi del mercato del centro Italia, Of-Osservatorio finanziario si è fatto aiutare da **Gianluca Marchegiani, Regional Manager Lazio di Professionecasa, società del Gruppo Gabetti**, che conferma subito un primo fatto, rilevato nelle regioni centrali come già al nord: il primo trimestre 2016 è andato molto meglio di quanto i più ottimisti prevedessero alla fine dello scorso anno.

Of: Tirando le somme, anche il vostro mercato nel primo trimestre 2016 è andato meglio del previsto?

Marchegiani: Sì, il risultato complessivo è stato decisamente molto buono, grazie anche alla ripresa delle erogazioni dei finanziamenti per l'acquisto di abitazioni e al maggiore incontro tra le aspettative di

proprietari e acquirenti, dovuto al riallineamento delle quotazioni. Ci aspettavamo sicuramente un consolidamento del trend di ripresa, anche se le dimensioni della crescita sono state maggiori del previsto. L'ultimo consuntivo trimestrale, pur aiutato dal raffronto con un primo trimestre 2015 di segno negativo, ci ha piacevolmente sorpresi e questo è molto importante, perché ha portato un clima di rinnovata fiducia nella nostra rete.

Of: Nella vostra area come vanno le singole regioni?

Marchegiani: In questo caso ragioniamo ancora sui dati 2015, quando la nostra top performer è stata la Toscana. Con una crescita del 10,8% è stata anche la seconda regione in Italia dopo il Veneto (+12,1) e ha sicuramente beneficiato dell'andamento molto positivo delle località turistiche, una delle sue caratteristiche. Stessa cosa si può dire del Lazio, dove però l'incremento complessivo nel periodo è stato più contenuto come nelle Marche e in Umbria (rispettivamente +2,2%, +6,6% e 3,9%). Il mercato laziale resta comunque il secondo in Italia, anche se ben lontano da quello leader, la Lombardia (l'anno scorso 48744 compravendite residenziali contro 91505). E ovviamente il Lazio domina nell'Italia centrale, rispetto a cui vale da solo circa la metà delle transazioni totali.

Of: Immaginiamo che sul mercato laziale Roma pesi parecchio. Le cifre confermano questa idea?

Marchegiani: Sì, la provincia di Roma nel suo complesso rappresenta circa l'80% dell'intera regione, ma a fare la parte del leone è appunto la capitale, che vale oltre i due terzi dell'intera provincia. Tirando le somme, a Roma si effettua più di una transazione su due dell'intero Lazio e una su cinque della macro-area centro.

Of: E come si è comportato il mercato romano in questo momento di ripresa?

Marchegiani: Di solito a Roma le oscillazioni del mercato, sia quelle verso il basso sia quelle verso l'alto, si sentono meno che altrove. L'attrattiva della Città eterna fa sì che i cali siano meno forti e lo stesso le risalite, e il primo trimestre di quest'anno non è stata un'eccezione, perché la crescita è stata 'solo' del 12,5%, una performance buona ma inferiore a quella media delle otto principali città italiane (oltre a Roma, Milano, Napoli, Torino, Genova, Palermo, Bologna e Firenze), che è stata di +20,7%.

Of: Il mercato residenziale nei capoluoghi e nei non capoluoghi ha lo stesso andamento?

Marchegiani: Diversamente dalle altre macro-aree nazionali, nella nostra pesano molto le grandi città d'arte, prime fra tutte Roma e Firenze, che attraggono da sole una larga parte degli investimenti nel mattone residenziale e non solo dall'Italia. Questo è tanto vero che, mentre al nord o al sud le compravendite nei non capoluoghi sono costantemente oltre il doppio di quelle nei capoluoghi, da noi la prevalenza è sì sempre dei non capoluoghi, ma la differenza normalmente è piuttosto contenuta: se guardiamo i valori assoluti dei cinque trimestri conclusi tra 2015 e 2016, i capoluoghi sono stati al di sotto dei non capoluoghi solo di percentuali tra il 6% e il 13%.

Of: Per approfittare della situazione creditizia favorevole e delle detrazioni Irpef che incentivano le ristrutturazioni, dove consiglierebbe di investire?

Marchegiani: Tenendo conto anche di quanto già detto sopra sulla sua capacità di ammortizzare almeno in parte i picchi di mercato negativi, gli investimenti migliori a mio avviso si possono fare a Roma, altrimenti ci si può orientare sulle località turistiche dei litorali toscano e laziale. E dato che la capitale è grande, vale la pena dare qualche indicazione sulle zone più interessanti, anche perché ricche di opportunità per acquistare usato da ristrutturare: su tutte i quartieri tra Testaccio, Garbatella e Ostiense, ben collegati per la presenza della stazione ferroviaria Ostiense e della metropolitana B, e dove si affitta bene agli studenti dell'Università Roma 3. Sempre per un'elevata presenza di studenti, questa volta della Sapienza, mi orienterei anche su un quartiere universitario storico come San Lorenzo, mentre più in generale restano un valido obiettivo anche San Giovanni e il Nomentano.