

Il centro studi RePlat ha analizzato per la prima volta il mercato di sette città italiane nei primi nove mesi del 2010

Sette mercati per sette sorelle

Le più care sono Roma e Milano ma Piazza del Duomo costa tendenzialmente meno di Piazza di Spagna. Vivo, presidente dell'azienda: «Si alla ripresa se gli operatori valuteranno con assoluta precisione gli immobili da immettere sul mercato»

di Ludovico Casaburi

ROMA - Il Centro Studi di REplat S.p.A. presenta l'analisi dell'andamento del mercato immobiliare nei primi 9 mesi del 2010 e per la prima volta prende in esame 7 diverse città (Milano, Roma, Napoli, Palermo, Bari, Bologna e Torino), oltre a fornire indicazioni sulla situazione nazionale del mattone. Segno che il Multiple Listing Service ha definitivamente preso piede anche in Italia grazie alla volontà degli agenti immobiliari che hanno cambiato approccio al lavoro apportando sensibili cambiamenti nella propria cultura professionale. Il mercato residenziale italiano sembra in attesa ma la ripresa potrebbe essere dietro l'angolo: domanda e offerta sono in incremento ma la fiducia dei consumatori deve essere riconquistata. I prezzi sono calati soprattutto nelle zone semicentrali e periferiche delle grandi città - quelle di pregio non hanno subito scossoni - ma ancora non abbastanza da consentire una vera e propria ripresa.

«Il prezzo degli immobili, mercato del lavoro e accesso al credito rimangono le variabili principali che incidono sull'andamento del mattone», dice Vincenzo Vivo, presidente di REplat.

«I margini per la ripresa possono ampliarsi se gli operatori valuteranno con assoluta precisione gli immobili da immettere sul mercato. Con i giusti prezzi i consumatori torneranno automaticamente a investire sulle abitazioni». In particolare, negli ultimi 12 mesi la domanda di immobili ha registrato un incremento del 16,45% a livello nazionale mentre l'offerta, dopo aver toccato il minimo ad aprile (-11,28%), ha perso poco più del 7% (7,07%) nello stesso arco temporale. Qualcosa, dunque, si muove.

L'analisi del Centro Studi sulle 7 grandi città sopra elencate mostra come le tipologie che nel 2010 sono riuscite a muovere il settore immobiliare siano le metrature intermedie, quei bilocali e trilocali che insieme continuano a costituire più del 70% mercato. L'unica eccezione è costituita da Napoli, dove i quadrilocali sono la seconda tipologia più richiesta da chi cerca casa (28%).

MILANO

Il centro di Milano non ha subito grosse variazioni nei primi 9 mesi del 2010 sia in termini di prezzi medi sia di variazione percentuale annua tranne che nelle zone Ticinese, Magenta e Sempione dove i costi sono addirittura lievitati per bilo e trilocali. Sono aumentati i prezzi dei bilocali anche nelle zone semicentrali (2,05%) e periferiche (14,60%) mentre sono scesi quelli dei trilocali: -7,74% nelle zone semicentrali, -41,22% in quelle periferiche. Le tipologie più richieste rimangono bilocali

(31%) e trilocali (24%), affiancati dai monolocali (24%), mentre la zona più richiesta rimane il centro (21%), seguito da Vercelli-Lorenteggio (17%) e Centrale-Testi (15%). Per quanto riguarda l'offerta invece, continuano a farla da padrona bilo e trilo, mentre i mono rimangono al 18%.

ROMA

In termini di indice dei prezzi tengono i prezzi dei bilocali (semicentro 0,88%, periferia 1,84%), mentre scendono quelli dei trilocali (semicentro 0,47%, periferia -2,73). Come a Milano, la zona più richiesta rimane il centro storico (22%), seguita da Roma Sud e Monteverde-Aurelio (15%). Per quanto riguarda l'offerta, bilocali e trilocali insieme raggiungono quasi il 60% del mercato, mentre la zona che registra la maggiore offerta è quella di San Giovanni-Roma Est. La zona di pregio in assoluto più cara è Piazza di Spagna, che batte il Duomo su bilocali e trilocali.

NAPOLI

I prezzi nel capoluogo campano sono in calo: l'unica tipologia con il segno positivo è quella dei trilocali nelle zone semicentrali (0,54%) e in quelle periferiche (3,95%). Nelle zone centrali scendono i prezzi dei bilocali (-2,12%) e dei trilocali (-0,35); unica zona in controtendenza Avvocata-Montecalvario per entrambe le tipologie. Le zone più richieste sono quelle semicentrali (50%), seguita dalla periferia (32%), mentre bilocali e trilocali, insieme, prendono il 70% del mercato. La maggiore offerta si registra dalle zone semicentrali (32%), seguita dalla periferia (28%), mentre le metrature maggiormente richieste sul mercato sono trilocali (43%) e 4 locali (28%), in controtendenza con le due maggiori città italiane, Roma e Milano.

PALERMO

I trilocali nella zona suburbana di Palermo hanno registrato un complessivo incremento dei prezzi (4,40%), insieme con quelli di Stadio-Fiera (5,98%), Calatafimi (3,01%), e Oreto-Università (0,38%). Entrambe le tipologie hanno registrato rincari sostanziosi nelle zone centrali: complessivamente 3,80% per i bilocali e 21,05 per i trilocali. Nel capoluogo siciliano quasi la metà del mercato ruota attorno ai trilocali (49%, offerta 40%). Le zone più richieste sono quelle centrali (42%) e semicentrali (31%), mentre in termini di offerta i quartieri semicentrali (35%) superano anche se di poco quelli centrali (33%).

> segue >

PREZZI PIÙ PROBABILI PER ZONA - MILANO

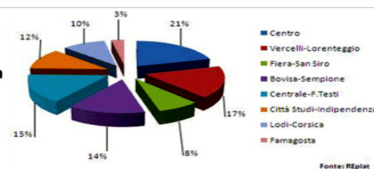
ZONA	BILO	TRILO
Centro		
DUOMO	648.835	935.625
PORTA TICINESE	459.165	666.968
PORTA MAGENTA	547.510	630.070
Vercelli - Lorenteggio		
BAGGIO	210.750	282.145
FORZE ARMATE	269.840	349.785
INGANNI - LORENTEGGIO	259.870	424.755
PIAZZA NAPOLI	375.630	529.545
BANDE NERE	340.440	420.480
Fiera - San Siro		
FIERA	435.510	540.265
QT 8	315.450	461.390
RUBENS	382.265	533.905
SAN SIRO	356.390	495.865
Bovisa - Sempione		
AFFORI	210.570	328.195
AMORETTI - VIALBA	203.570	325.355
BOVISA	234.615	341.840
BOVISASCA	204.845	314.670
BRUZZANO	202.270	305.350
CENISIO	375.895	444.100
FARINI - ISOLA	333.410	436.515
MACIACHINI	361.325	411.975
NIGUARDA	298.230	378.610
SEMPIONE	492.130	613.870

Stazione Centrale - F. Testi

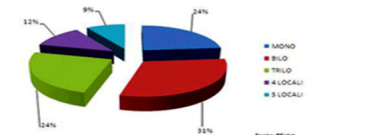
BUENOS AIRES - VENEZIA	418.950	690.970
LORETO	297.530	480.520
ZARA	384.780	399.380
STAZIONE CENTRALE	363.780	516.140
TESTI - BICOCCA	288.985	349.050
Città Studi - Indipendenza		
CINQUE GIORNATE	503.345	628.650
CITTA' STUDI	364.440	512.990
CRESCENZAGO	192.920	273.395
LAMBRATE - ORTICA	291.025	373.135
PIAZZA UDINE	295.115	336.765
Lodi - Corsica		
BONFADINI - UNGHERIA	257.815	311.250
CORSICA	336.930	485.210
FORLANINI	306.745	388.500
LODI - BRENTA	286.050	450.875
PORTA ROMANA	422.380	640.770
Famagosta		
FAMAGOSTA	278.460	376.420
MISSAGLIA	248.025	368.670
GRATOSOGGIO		
RIPAMONTI	253.740	421.530

MILANO

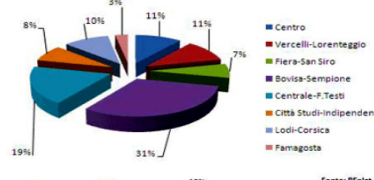
Richieste per Zona



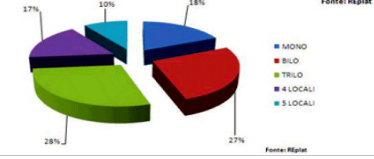
Richieste per Tipologia



Offerta per Zona



Offerta per Tipologia



Per l'inserimento di ordinanze rivolgersi a System Comunicazione Pubblicitaria: legale@ilssole24ore.com

BARI

Negli ultimi 12 mesi l'offerta ha perso il -11,88%, anche se il dato si è progressivamente stabilizzato nel 2010. La domanda invece è gradualmente cresciuta arrivando a un +4,12%.

Anche nel capoluogo pugliese le tipologie di immobile più richieste sono bilocali e trilocali (complessivamente il 70% del mercato), confermando il trend nazionale. La zona più richiesta è quella del Policlinico (28%), seguita dal centro (24%) e da zona Parco 2 giugno (23%). In termini di offerta i trilocali vanno per la maggiore (38%), seguiti dai bilocali (22%), mentre le aree in cui si registra maggiore offerta sono la periferia (36%), e le zone centrali (32%). Nell'ultimo anno, i cali maggiori nei prezzi si sono registrati per i trilocali nella zona industriale barese (-5,32%) e in periferia (-4,49%), mentre salgono le quotazioni nelle zone centrali: 2,23% per

i bilocali, 3,50% per i trilocali. Da segnalare, infine, il prezzo medio per i trilocali nella periferia: oltre 249.000 euro, di poco dietro alle stesse tipologie localizzate nelle zone centrali e in quelle intorno al policlinico.

BOLOGNA

Il mercato immobiliare del capoluogo emiliano ha registrato una delle performance migliori in Italia negli ultimi 12 mesi. La domanda ha fatto registrare sempre il segno positivo pur senza superare mai il 9%, mentre l'offerta, nel 2010, ha perso appena lo 0,14%. La variabile fondamentale, manco a dirlo, è stata il prezzo: solo i trilocali in 3 zone della città (centro, Massarenti-San Donato e Marco Polo-Bolognina) hanno registrato un incremento dei prezzi. Le zone più richieste sono state proprio quelle più centrali (24%) e Massarenti-San Donato

(22%) e la tipologia con più mercato è stata proprio il trilocale (40%, offerta al 38%).

TORINO

Negli ultimi 12 mesi la domanda nel capoluogo piemontese ha guadagnato un +11,94%, mentre l'offerta nello stesso arco temporale ha perso relativamente poco (-4,13%). I prezzi hanno subito ribassi solo per i bilocali nella zona ovest (-1,05%) e nord (-0,35%).

Le tipologie di appartamento maggiormente richieste, anche per quanto riguarda la città della Mole, sono bilocali e trilocali (complessivamente 66%; 61% l'offerta complessiva delle due tipologie), mentre la zona in assoluto più richiesta è quella del centro cittadino (48%), con un'offerta che si è attestata al 33%.

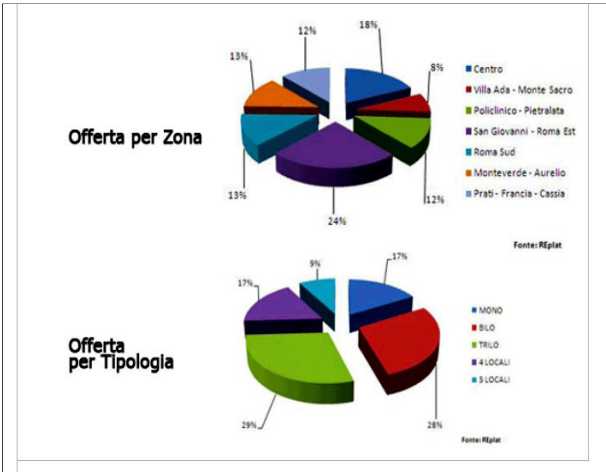
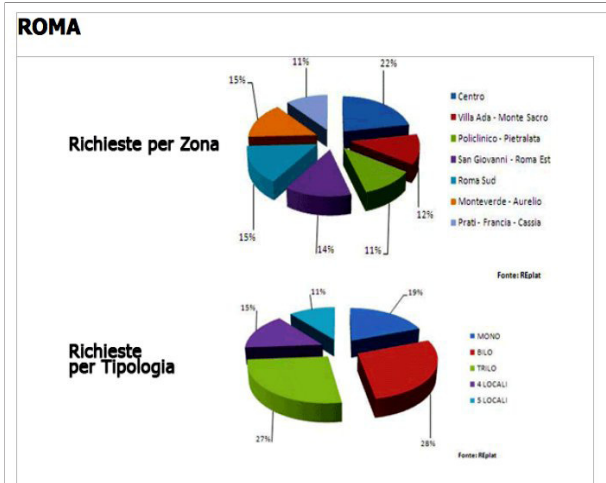
LuCas

PREZZI PIÙ PROBABILI PER ZONA - ROMA		
ZONA	BILO	TRILO
Centro		
AVENTINO	343.050	579.535
COLOSSEO	447.515	621.030
PARIOLI	579.132	764.210
ESQUILINO	422.855	585.575
PONTE MILVIO	379.958	621.213
PIAZZA DI SPAGNA	696.192	1.105.870
PIRAMIDE	326.888	489.168
GREGORIO VII*	378.070	518.520
OTTAVIANO	483.176	568.755
TESTACCIO	346.266	496.740
TRASTEVERE	543.475	859.620
Villa Ada - Monte Sacro		
BUFALOTTA	298.025	385.422
MONTE SACRO	307.632	415.840
LANCIANI	378.870	533.400
NOMENTANA - VIALE MARX	293.452	390.878
NUOVO SALARIO	325.860	423.115
TRISTE - SOMALIA	348.275	476.530
VILLA TORLONIA	408.505	640.340
Policlinico - Pietralata		
CASALBERTONE	286.269	368.625
PIAZZA BOLOGNA	346.096	495.615
TIBURTINA - SAN BASILIO	267.314	307.725
TIBURTINA - COLLI ANIENI	277.560	351.640

San Giovanni - Roma Est		
ALESSANDRINO	221.458	288.085
ANAGNINA - CASAL MORENA	226.373	293.125
LA ROMANINA	239.355	320.415
BORGHESIANA	218.020	235.265
CASTELVERDE	175.552	209.710
LUNGHEZZA	174.044	288.365
CENTOCCELLE	217.134	298.100
CINECITTA' - EST	248.530	318.530
COLLATINA	201.257	294.810
COLLE PRENESTINO	209.560	292.355
COLLI ALBANI	296.214	404.105
FINOCCHIO	187.548	226.410
LA RUSTICA	212.400	286.450
LARGO PRENESTE	257.625	348.020
PRENESTINA - VILLA GORDIANI	242.680	327.325
SAN GIOVANNI - RE DI ROMA	340.763	440.265
SETTECAMINI	206.870	269.345
TOR BELLA MONACA	181.517	236.680

TOR TRE TESTE	215.060	272.875
TOR VERGATA	202.017	240.780
TORPIGNATTARA	235.932	313.630
TORRE MAURA	224.915	284.780
TUSCOLANA	259.456	351.920
VERMICINO	234.646	284.077
Roma Sud		
ACILIA	223.715	274.090
CASAL BERNOCCHI	220.590	261.060
CASAL PALOCCO	252.954	293.168
CECCHIGNOLA	311.663	342.295
VIGNA MURATA	337.614	451.745
COLOMBO - NAVIGATORI	358.795	404.470
EUR	445.225	462.215
TORRINO	328.440	452.455
MAGLIANA	269.900	286.045
MAGLIANA NUOVA	279.675	350.970
MONTAGNOLA	369.943	414.920
MOSTACCIANO	287.578	466.940
OSTIA - LIDO	268.743	334.465
OSTIA - CASTEL FUSANO	227.928	294.915
POGGIO AMENO	384.420	412.940
SAN PAOLO	308.589	396.675
TOR DE CENCI	239.658	302.075
TRIGORIA	257.975	318.920
VITTINIA	232.378	298.620

Monteverde - Aurelio		
AURELIA - MONTI DI CRETA	312.500	409.940
BOCCEA - BATTISTINI	280.400	369.525
BOCCEA - MONTESPACCATO	249.220	325.410
CASAL LUMBROSO	234.850	298.100
CASALOTTI	249.450	291.210
CASSETTA MATTEI	264.450	355.930
COLLI PORTUENSI	328.165	428.650
CORVIALE	253.138	324.720
MARCONI	309.015	398.950
MONTEVERDE - V. PAMPHILI	343.192	480.105
PISANA	244.690	313.635
PORTUENSE - FORLANINI	333.390	431.310
TRULLO	302.850	320.190
Prati - Francina - Cassia		
BALDUINA	377.166	509.820
CAMILLUCCIA	445.930	535.200
CLODDIO	471.580	550.860
COLLINA FLEMING	550.246	659.080
LABARO	235.120	316.870
OTTAVIA	234.740	323.955
PRATI - CIPRO	419.225	513.620
PRATI - COLA DI RIENZO	535.720	610.935
TOMBA DI NERONE	260.460	422.725
TORREVECCHIA	278.645	403.200



connected to

REPLAT

www.replat.com

Per l'inserimento di ordinanze rivolgersi a System Comunicazione Pubblicitaria: legale@ilsole24ore.com