

L'MLS italiano REplat ha analizzato il mercato-casa del primo trimestre 2009

L'immobiliare zoppica, Milano e Roma corrono

Mentre la domanda perde il -2,15% e l'offerta cala del 6,96%, sono in controtendenza le due metropoli italiane

di Ludovico Casaburi

Il mercato immobiliare italiano non smette di frenare nei primi 3 mesi del 2009 ad eccezione di Roma e Milano che tengono, con valori positivi tanto per la domanda quanto per gli immobili, grazie a un sempre maggiore - e corretto - utilizzo di Internet e del Multiple Listing Service da parte dei mediatori e alle forti richieste di bilo e trilocali in città che, insieme, rap-

I valori dell'Indice REplat nazionale sottolineano, tra gennaio e marzo, un calo dell'offerta che a fine trimestre si è attestata sul +3,59%, mentre a inizio anno era a +10,55%. Per ritrovare un'offerta così bassa bisogna risalire al 2007. Scende anche la domanda, che perde il -2,15%.

presentano oltre il 60% del mercato. I valori dell'Indice REplat nazionale sottolineano, tra gennaio e marzo, un calo dell'offerta del 6,96% che a fine trimestre si è attestata sul +3,59% (a inizio anno era a +10,55%). Per ritrovare un'offerta così bassa bisogna risalire al 2007 quando nel mese di aprile fece segnare +2,95% e +3,51% a dicembre. Scende anche la domanda che da gennaio a marzo perde il -2,15%.

Tra le maggiori cause di questa situazione, gli operatori spesso segnalano da una parte l'assenza di proposte di acquisto a causa di prezzi di offerta ritenuti troppo elevati, e dall'altra la presenza di proposte di acquisto a prezzi ritenuti troppo bassi dal venditore. Dunque, il problema è che in Italia domanda e offerta non s'incontrano sul prezzo. La consistente contrazione delle compravendite avvenuta nel corso del 2008 non è infatti corrisposta a un'altrettanto robusta discesa dei prezzi, come è avvenuto in altri Paesi, a cominciare dagli Stati Uniti. Il prezzo sarà quindi la variabile fondamentale del mercato immobiliare, un settore alla ricerca del prezzo congruo in grado di soddisfare sia la domanda e sia l'offerta per ridare così un nuovo e forte impulso alle compravendite.

Ed è per questo che REplat - Real Estate Platform - ha elaborato, per la prima volta nel nostro Paese, la media dei prezzi per zona che aiuterà l'agente immobiliare e il venditore a rilanciare le compravendite grazie al corretto piazzamento degli immobili sul mercato.

La rilevazione è stata effettuata con il cosiddetto Valutometro, lo strumento che calcola il prezzo di mercato più probabile degli immobili condivisi presenti in piattaforma in una data zona analizzando, nel raggio di 1.000 metri dall'indirizzo scelto, la media dei prezzi dell'offerta e quella dei prezzi della domanda per la tipologia dell'immobile prescelto.

MILANO E ROMA NON CEDONO ALLA CRISI

Da gennaio a oggi, pur perdendo rispet-

ta di quanto accaduto in Lombardia, poi, la domanda nel Lazio fa registrare il segno negativo esclusivamente nel mese di marzo con il -0,40%.

MILANO

Analisi domanda, offerta e prezzi

Quasi il 70% dell'offerta di immobili a Milano si traduce in bilocali (34%) e trilocali (35%), seguiti dal 14% di 4 locali, il 7% rispettivamente di monolocali e 5 locali, mentre solo il 3% riguarda i 6 locali. La zona nella quale si concentra maggior-

giore percentuale di domanda e offerta che si è concentrata l'attenzione dell'analisi REplat.

Per esempio, nel centro di Milano un bilocale può andare dai 380.275 euro di Porta Ticinese, ai 462.695 euro di Porta Magenta fino ai 562.760 euro in zona Duomo. Per i trilocali, invece, si sale a 620.755 euro a Porta Ticinese, a 729.310 euro a Porta Magenta e a 836.540 euro in zona Duomo. Bilocali oltre i 400.000 euro anche in zona Parco Sempione (466.445 euro), Cinque Gior-



Piazza Duomo a Milano

Tra le maggiori cause di questo trend, gli operatori segnalano da una parte l'assenza di proposte di acquisto a causa di prezzi di offerta elevati, e dall'altra la presenza di proposte di acquisto a prezzi troppo bassi. La contrazione delle compravendite 2008 non è corrisposta a una discesa dei prezzi

nate (494.065 euro) e Porta Romana (407.420 euro). Trilocali superiori ai 700.000 euro, invece, si trovano pure in zona San Siro (760.020 euro) e Parco Sempione (719.865 euro). In zona Vercelli-Lorenteggio un bilocale può andare dai 232.400 euro di Baggio ai 331.000 euro di piazza Napoli, mentre un trilocale, nelle stesse zone, può essere quotato rispettivamente 281.150 euro e 524.275 euro. In zona Fiera il prezzo più basso per un bilocale si trova nell'area QT8 (294.160 euro), mentre il trilocale può raggiungere il prezzo maggiore proprio nelle zone limitrofe al vecchio quartiere fieristico del capoluogo lombardo (625.900 euro). In zona Bovisa, invece, il bilocale supera i 200.000 euro (232.105 euro) e il trilocale i 300.000 euro (326.800 euro). Nelle aree limitrofe alla stazione Centrale un bilocale va dai 366.420 euro fino ai 404.000 euro di Corso Buenos Aires, mentre un trilocale va dai 613.165 euro fino ai 647.440 euro di Corso Buenos Aires. Per gli studenti universitari un bilocale vicino al Politecnico può essere valutato 301.365 euro e un trilocale 530.765 euro, mentre nell'area della Bocconi si richiedono 385.895 euro per un bilocale e 634.585 euro per un trilocale. In viale Corsica un bilocale può essere stimato 381.575 euro e un trilocale 488.175 euro, mentre in Corso Lodi un bilocale è valutato 302.400 euro e un trilocale 474.670. Infine, in zona Famagosta si richiedono 254.220 euro per un bilocale e 402.475 euro per un trilocale.

tivamente il 10,48% e il 10,96%, la domanda e l'offerta registrate in base all'attività delle agenzie milanesi che utilizzano REplat continuano a mantenersi positive, permettendo di tenere anche al mercato della provincia e, in parte, a quello di tutta la regione, che però dal mese di febbraio ha visto il segno negativo davanti alla domanda. Anche a Roma l'offerta continua a scendere, con la perdita del 9,65% dall'inizio dell'anno, mentre a marzo la domanda tocca il suo valore più basso: +3,95% contro il +6,13% di febbraio.

Come per la provincia del capoluogo lombardo, tiene anche quella della Capitale, seppur perdendo l'8,9% per quanto riguarda l'offerta e un secco 3% per quanto riguarda la domanda. A differen-

te l'offerta di immobili è quella di Bovisa-Sempione (27%), seguita da Centrale-Testi (20%); poca disponibilità invece in zona Famagosta (3%) e Città Studi-Indipendenza (8%).

Anche la domanda di immobili si concentra per lo più (66% in totale) tra bilocali (35%) e trilocali (31%), mentre solo il 6% riguarda i 5 locali (4%) e i 6 locali (2%). Il maggior numero di richieste, invece, si concentra nell'area più prestigiosa, quella del centro della città (22%), soprattutto per la zona di Porta Magenta, seguita da Vercelli-Lorenteggio (16%) e dalla zona Stazione Centrale-Testi (15%).

È proprio sulle due tipologie - bilocali e trilocali - nelle quali si incontrano la mag-

San Giovanni e Roma Est nella Capitale, Porta Magenta nel capoluogo lombardo: queste le aree in cui si registrano richiesta e offerta maggiori. Per vendere con velocità, il prezzo nelle suddette zone di Roma non deve superare i 340.000 euro per i bilocali e i 450.000 euro per i trilocali mentre a Milano il tetto è rispettivamente di 440.000 euro e di 730.000