

Immobiliare, la ripresa è dietro l'angolo

La ripresa del mercato immobiliare potrebbe essere dietro l'angolo. Secondo un'analisi elaborata dal centro studi Replat, infatti, nei primi nove mesi del 2010 la domanda e l'offerta sono in crescita. Anche se la fiducia dei consumatori deve essere riconquistata. «Il prezzo degli immobili, il mercato del lavoro e l'accesso al credito - spiega Vincenzo Vivo, presidente di Replat - rimangono le variabili principali che incidono sull'andamento del mattone. 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 dodici mesi la domanda di immobili ha registrato un incremento del 16,45 per cento a livello nazionale mentre l'offerta, dopo aver toccato il minimo ad aprile (-11,28 per cento), ha perso poco più del 7 per cento (7,07 per cento) nello stesso arco temporale. Qualcosa, dunque, si muove. L'analisi del centro studi sulle sette grandi città nazionali 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% del mercato. L'unica eccezione è costituita da Napoli, dove i quadrilocali sono la seconda tipologia più richiesta da chi cerca casa (28 per cento). 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. A Roma tengono i prezzi dei bilocali (semicentro +0,88 per cento, periferia +1,84 per cento), mentre scendono quelli dei trilocali (semicentro +0,47 per cento, periferia -2,73 per cento).

INDICE PREZZI DEGLI IMMOBILI RESIDENZIALI A MILANO

Fonte: Replat

	BILO	TRILO
CENTRO		
CENTRO STORICO	3,92%	2,78%
SEMICENTRO		
CENTRO DIREZIONALE, GRECO	-7,85%	-6,92%
VENEZIA	-0,84%	-2,62%
VITTORIA, ROMANA	-1,28%	-2,86%
TICINESE, GENOVA	2,73%	-6,41%
MAGENTA	2,59%	5,23%
SEMPIONE, BOVISA, DERGANO	6,70%	5,84%
PERIFERIA		
AFFORI, BRUZZANO	5,39%	-1,67%
NIGUARDA, BICOCCA	5,14%	-2,85%
GORLA, CRESCENZAGO	2,93%	-4,90%
CITTÀ STUDI, ARGONNE	2,87%	-1,96%
LAMBRATE, FORLANINI	3,68%	2,41%
ROGOREDO, VIGENTINA	-3,82%	-8,80%
CHIESA ROSSA, GRATOSOGGIO	-1,34%	-5,97%
BARONA, RONCHETTO SUL NAVIGLIO	4,83%	-4,10%
GIAMBELLINO, LORENTEGGIO	-1,68%	-2,23%
BAGGIO	-6,40%	-8,90%
SAN SIRO, GALLARATESE	3,06%	-3,50%
CERTOSA, QUARTO OGGIARO	1,94%	1,25%

