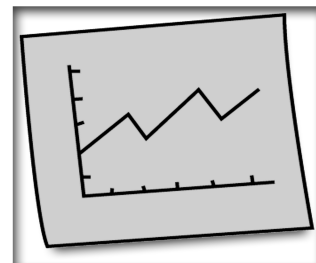


FOCUS



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

Sette mattoni per sette sorelle: giro d'Italia del mercato immobiliare



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 Ettore Zonno

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

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

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 trilo-

cali (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

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

(42%) e semicentrali (31%), mentre in termini di offerta i quartieri semicentrali (35%) superano anche se di poco quelli centrali (33%).

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%.

L'analisi del Centro Studi sulle 7 grandi città mostra come le tipologie che nel 2010 sono riuscite a muovere il settore immobiliare siano le metrature intermedie, quei bilocali e trilocali che insieme costituiscono più del 70% del mercato