



lamiafinanza

PER DECIDERE COME INVESTIRE



mercoledì 14/10/2009 Anno 4° n.287 Direttore: Silvia Sindaco

ogni si rivolgono solo agli operatori qualificati:

[HOME](#) [CHI SIAMO](#) [ISCRIVITI ALLA NEWSLETTER](#) [RSS](#) [CERCA SUL SITO](#)

IN PRIMO PIANO
IN DIRETTA DALLA BORSA
LE MATRICOLE
TITOLI & ANALISI
L'OPINIONE DEL GESTORE
OBBLIGAZIONI E DINTORNI
FONDI - SICAV - ETF
PELO & CONTROPELO
SOTTO LA LENTE
ASSICURAZIONI E PREVIDENZA
FINANZA IMMOBILIARE
FINANZA ETICA
L'INTERVISTA
LE RISPOSTE AI VOSTRI QUESITI
LA CASSETTA DEGLI ATTREZZI



■ **Comunicati Stampa** 14/10/2009

Replat

di *Comunicati stampa*

Prezzi delle case ancora troppo alti ma c'è la base per la ripresa

Prezzi ancora troppo alti ma in alcune zone si registra una riduzione dei costi che pone le basi per la ripresa del mercato: "La attendiamo verso la fine del 2010", dice il presidente di REplat S.p.A. Vincenzo Vivo

Roma e Milano specchio della situazione nazionale per quanto riguarda i prezzi: scendono, soprattutto in periferia, i costi di bilocali e trilocali che continuano a rappresentare oltre il 70% del mercato, mentre continuano ad alzarsi quelli degli immobili di pregio

Mercato romano più vivace di quello milanese nel terzo trimestre del 2009: è nella Capitale che si registrano più richieste (+35% sui bilocali contro il 30% di Milano e +36% sui trilocali contro il 17%)

A Roma conviene acquistare in zona Portonaccio-Università e San Giovanni-Roma Est, a Milano gli affari si fanno invece in zona Stazione Centrale-F. Testi e zona Bovisa Sempione

Il mercato immobiliare italiano ha continuato a viaggiare col freno a mano tirato anche nel terzo trimestre del 2009 secondo quanto registrato dall'Indice REplat. Il segno negativo non soltanto è rimasto costante per la domanda peggiorando del 3,91% tra gennaio e settembre (nel terzo trimestre si sono verificate le due peggiori performance dell'anno: -10,57% a luglio e -10,38% a settembre) ma ha intaccato anche l'offerta che, sempre positiva fino a giugno, è arrivata a toccare il -1,12% alla fine di settembre.

Dopo i primi due trimestri dell'anno nei quali l'offerta ha registrato cali rispettivamente del -6,96% e del -3,89%, nel terzo trimestre di quest'anno la proposta residenziale ha perso "solo" il -0,56% pur evidenziando una perdita complessiva del -11,67% dall'inizio del 2009.

In questa situazione, come già verificatosi nel primo trimestre, Roma e Milano continuano a tenere grazie a un sempre maggiore utilizzo del Multiple Listing Service e affidamento alla collaborazione da parte dei mediatori e alle richieste di bilocali e trilocali che insieme rappresentano oltre il 60% della proposta immobiliare.

Tra i due, però, è il mercato romano a essere più vivace: nel terzo trimestre del 2009 infatti, le richieste di bilocali nella Capitale sono cresciute del 35% (offerta: +3%), seguite a ruota da quelle per i trilocali (+36%) la cui offerta è però scesa del 2%. Nel capoluogo lombardo, invece, se la domanda di bilocali è salita del 30% (offerta -3%), quella dei trilocali non è andata altrettanto bene fermandosi al +17% (offerta +13%).

PREZZI

In generale, gli agenti immobiliari che utilizzano il Multiple Listing Service per la collaborazione nella compravendita non smettono di segnalare il mancato incontro tra domanda e offerta a causa, da una parte, dei prezzi troppo elevati chiesti dal venditore e, dall'altra, delle proposte di acquisto troppo basse effettuate dall'acquirente.

"E' vero, l'atteso crollo dei prezzi degli immobili residenziali non si è verificato ma il nostro Ufficio Studi ne ha comunque rilevato un lieve calo, soprattutto nelle periferie delle grandi città", spiega Vincenzo Vivo, presidente di REplat S.p.A. "Questo decremento pone le basi per la ripresa del mercato che attendiamo per la fine del 2010, grazie anche

il focus di **Fidelity**

Asia, la corsa continua

Negli ultimi mesi le borse della regione hanno recuperato molto. Ma tuttora non mancano le opportunità. E soprattutto si confermano i trend di lungo periodo

[tutti gli articoli](#)

il mondo di **Invesco**

Indici: i valori dei fondamentali

I Ftse Rafi indexes superano i limiti dei benchmark tradizionali, basati sulla capitalizzazione di mercato. E danno ai titoli il loro giusto valore

[tutti gli articoli](#)

il mondo dei bond **TLX**

Più bond e meno titoli di Stato

Il terzo trimestre 2009 sui mercati TLX vede la crescita di contratti e controvalore nel segmento delle obbligazioni bancarie, con il parallelo calo delle negoziazioni dei titoli di Stato italiani ed esteri

[tutti gli articoli](#)

SALA STAMPA

14/10/2009

Buongiorno

Premiata per la qualità del management con il Dale Carnegie Leadership Award 2009

14/10/2009

Generali

Lanciata Primodomani: la prima soluzione assicurativa che si evolve accompagnando il bambino nella sua vita

Tutti i comunicati

Lamiafinanza.it

Registrazione del Tribunale di Milano n° 775 del 15 dicembre 2006
info@lamiafinanza.it

editore

CBS associati srl

via Fontana, 25, 20122 Milano
p.lva 04721910968

alla sempre maggiore collaborazione tra gli operatori che tenderà tanto ad aumentare il numero delle compravendite quanto a diminuire il lasso di tempo che occorre per concludere un'operazione".

L'individuazione del giusto prezzo per un dato immobile, che soddisfi sia la domanda sia l'offerta, sarà quindi la variabile fondamentale del mercato immobiliare.

Per comporre la propria analisi, incentrata su Roma e Milano, l'Ufficio Studi di REplat ha studiato la media dei prezzi per zona – ovvero il costo che individua il giusto piazzamento di un dato immobile sul mercato – e come essa è variata percentualmente nel tempo. La rilevazione è stata effettuata con il ValuCasa, strumento che calcola il prezzo di mercato più probabile degli immobili condivisi presenti in piattaforma in una data zona analizzando, nel raggio di 250 metri dall'indirizzo scelto, la media dei prezzi dell'offerta e quella dei prezzi della domanda per la tipologia dell'immobile prescelto.

ROMA

Le zone maggiormente richieste per i bilocali sono quelle di Villa Ada-Monte Sacro (+31%), di Prati-Francia-Cassia (+28%) e del centro storico (+26%). Per i trilocali, invece, le zone più gettonate sono Monteverde-Aurelio (+24%) e l'intera Roma Sud (21%).

Come già accennato, nel trimestre appena concluso i prezzi degli immobili di pregio nel centro della città non hanno smesso di salire. Senza contare che il costo dei bilocali si è innalzato del +16% tanto ai Parioli quanto in zona Trastevere e che, nelle medesime aree, quello dei trilocali è cresciuto del 13%.

Nonostante siano zone vicine al centro della città, la situazione è invece completamente diversa a Balduina (-10% per i bilocali e -6% per i trilocali), Camilluccia (-7% per i bilocali, -6% per i trilocali) e Prati.

Attualmente conviene acquistare in varie zone di periferia. I prezzi dei bilocali sono infatti scesi in zona Portonaccio-Università (-12%) e a San Giovanni-Roma Est, soprattutto per i bilocali: è stato registrato un -6% sulle aree di Tuscolana, Anagnina, Collatina e Tor Bella Monaca, un -7% a La Rustica e un -10% a Castelverde.

Scenario simile anche nelle zone limitrofe della città. In particolare, a Ostia Lido tengono solo i bilocali, mentre ad Acilia i trilocali.

MILANO

Le zone maggiormente richieste per i bilocali sono quelle di Fiera-San Siro (+23%) e Lodi-Corsica (+21%). Per i trilocali, invece, i consumatori preferiscono le zone di Bovisa-Sempione (+29%) e di Famagosta (+24%). Diminuiscono invece le richieste in zona Vercelli-Lorenteggio sia di bilocali (-5%) sia di trilocali (-7%) a causa dei prezzi che si sono innalzati.

Come a Roma, anche a Milano aumentano i costi degli immobili nelle zone di pregio come il centro (+15% per i bilocali e +12% per i trilocali in zona Duomo), mentre diminuiscono in zona Stazione Centrale-F. Testi (a Zara -6% per i bilocali e -10% per i trilocali), in zona Bovisa Sempione (-11% a Bruzzano per i bilocali), a San Siro (-8% per i trilocali) e a Lodi-Corsica (-6% per i bilocali).

Inoltre, si è registrato un aumento di prezzi anche in zona Famagosta, soprattutto a Ripamonti (+16% per i bilocali, +13% per i trilocali) e Missaglia (+14% per i bilocali, +15% per i trilocali), e a Vercelli-Lorenteggio (Forze Armate +10% per i bilocali, +8% per i trilocali; Bande Nere +9% per i bilocali, +6% per i trilocali).

[archivio](#)

[invia](#)

[stampa](#)

[torna su](#)