



CHI SIAMO
CONTATTI
ABBONATI



Annuncio

Cerca nel sito: Cerca

Cerca nel Web: Cerca

- Homepage
- Studi
- Comunicati**
- Editoriali
- Rassegna
- Collaboratori

NEWSFLASH 24

06/03/2010 - **Bce: Tassi in aumento nei prossimi mesi**

06/03/2010 - **GdF: accertati affitti in nero per 12,8 mln nel 2009**

05/03/2010 - **Italcementi: Cda delibera emissione obbligazioni da 2mlrd**

05/03/2010 - **Catasto:**

NEWSLETTER

Email

Iscriviti

RASSEGNA STAMPA DI



REplat introduce l'indice dei prezzi, termometro e bussola del mercato del mattone.

REplat: indagine andamento mercato immobiliare Roma e Milano 2009

27/01/2010 INDAGINE SULL'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE DI ROMA E MILANO NEL 2009

REplat introduce l'indice dei prezzi, termometro e bussola del mercato del mattone.

Vivo, presidente dell'azienda: "Il mercato letto attraverso gli indici dà una fotografia del lavoro quotidiano degli agenti immobiliari.

Nel 2010 il prezzo sarà la variabile fondamentale per il rilancio del settore"

L'atteso calo generale dei prezzi non si è ancora del tutto verificato né a Roma né a Milano: con le zone centrali e gli immobili di pregio, i prezzi tengono anche in alcune aree cittadine soprattutto per i bilocali che, insieme con i trilocali, rappresentano oltre il 70% del mercato

Bilocali richiestissimi a Milano, soprattutto al centro (+101,79% nell'arco del 2009) e in zona Fiera San Siro. Nella Capitale, invece, le richieste maggiori si sono verificate per i trilocali al centro (+75,40%), a Villa Ada-Monte Sacro (122,04%) e a Monteverde-Aurelio.

Per accelerare le compravendite il mercato dovrebbe seguire i prezzi più probabili per zona rilevati dal Centro Studi: a Milano si dovrebbe poter acquistare un bilocale a Bovisa-Sempione al costo di €209.500, e a Città Studi-Indipendenza un trilo a €267.310.

A Roma, invece, i prezzi più probabili migliori si dovrebbero poter trovare a San Giovanni-Roma Est (bilo da €190.180) e a Monteverde-Aurelio (trilo da €301.855).

Dopo quelli relativi a domanda e offerta, il **Centro Studi di REplat S.p.A. introduce l'indice dei prezzi**, ovvero la **variazione percentuale della media dei prezzi degli immobili** divisi per tipologia in una data zona cittadina, inseriti sul Multiple Listing Service dalle oltre 1.700 agenzie che lo utilizzano (indipendenti, membri di associazioni di categoria, affiliati a network in franchising), rispetto allo stesso mese dell'anno precedente. Questo indicatore completa la visione del mercato del MLS REplat che si concretizza attraverso i dati estrapolati dalla piattaforma per la collaborazione nella compravendita tra agenti immobiliari: una **visione basata sugli indici percentuali della domanda, dell'offerta e del prezzo** – bussole reali e attuali che permettono non solo agli operatori ma anche a chi cerca casa di sapere cosa sta accadendo nel mercato del mattone e come esso sta cambiando – e **sulla rilevazione del prezzo più probabile** per gli immobili condivisi presenti in piattaforma in una data zona, l'unico indicatore che prende in considerazione sia la media dei prezzi dell'offerta sia quella dei prezzi della domanda per la tipologia dell'immobile prescelto.

"I **dati** che proponiamo vengono **estrapolati dal flusso di lavoro** che gli **agenti immobiliari** generano quotidianamente all'interno del nostro sistema", spiega Vincenzo Vivo, presidente di REplat S.p.A. "Gli operatori inseriscono ogni giorno nel MLS le **richieste** e gli **immobili** che prendono in incarico, con tutte le relative **informazioni**. Lo stesso giorno di ogni mese il nostro Centro Studi è in grado di **rilevare l'andamento del mercato fatto dagli operatori** senza doversi affidare a interviste e questionari".

Indice dei prezzi

In generale, **l'atteso calo del prezzo degli immobili non si è ancora del tutto verificato**. In un mercato dominato dalle richieste per **bilocali** e **trilocali**, che insieme ne rappresentano il **70%**, si sono rilevati **alcuni ribassi** soltanto in certe zone delle macroaree **Semicentro** e **Periferia dei grandi Centri Urbani** che negli ultimi 12 mesi hanno effettivamente perso qualche punto percentuale, segno che gli agenti immobiliari sono stati disposti a **rivedere i prezzi per movimentare le compravendite**. Tale tendenza, però, **non si è verificata né per i centri storici né per gli immobili di pregio**, senza contare le rimanenti zone delle macroaree di cui sopra. Ciò non deve essere visto in contrapposizione col resto ma come suo complemento: **la risposta alla crisi di molti investitori**, infatti, è stata quella di **riallocare nel mattone quanto salvato in borsa**. Questi trend sono ben sottolineati dai dati rilevati su **Milano e Roma, città campione** per la prima rilevazione dell'indice dei prezzi di REplat che mostra la **variazione percentuale annua del costo di un immobile in una data zona**.

Milano – Indice dei prezzi (vedi tabelle nel CS per indice dei prezzi e allegate per prezzi medi per zona)

Nel corso degli ultimi 12 mesi, i prezzi del **centro storico** di Milano sono cresciuti sia per i bilocali (+3,42%) sia per i trilocali (+2,68%), a testimonianza della maggior tenuta dei prezzi degli immobili di pregio. Tendenza confermata anche dall'andamento di **zone di rilievo** come **Magenta** (+1,59 per i bilocali, +6,23 per i trilocali) e **Sempione** (+6,90 per i bilocali, +6,84 per i trilocali).

In altre zone semicentrali, come **Venezia** (+6,84% per i bilocali e -2,62% per i trilocali) e **Ticinese-Genova** (+3,73 per i bilocali, -6,41 per i trilocali) si conferma invece una tendenza ancora più netta in diverse zone periferiche: **l'aumento dei prezzi per i bilocali** e la **diminuzione per i trilocali**, circostanza che si spiega con la maggiore richiesta di metrature inferiori in tempi di difficoltà economica e di stretta creditizia.

Nelle **zone periferiche**, la tendenza si ritrova ad Affori-Bruzzano (+3,09% per i bilocali, -1,97% per i trilocali), Niguarda-Bicocca (+5,74% per i bilocali, -3,85 per i trilocali), Gorla-Crescenzago (rispettivamente +2,83% e -6,78%), Città Studi-Argonne (+1,87% e -0,96%), Barona-Ronchetto sul Naviglio (+4,23% e -3,09%) e San Siro-Gallaratese (+2,06% e -3,53%).

Diminuiscono invece i prezzi sia per i bilocali sia per i trilocali a **Rogoredo-Vigentina** (rispettivamente -7,82%

