



Articolo del 19/10/2010

Mercato in attesa: domanda e offerta in incremento

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 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 trilocali (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.

[Cliccare qui per scaricare il report completo](#)
(Formato del file: PDF, peso del file: 1 Mb)