

Metroquadro

La compravendita mostra prezzi in decisa frenata; mentre lo sfitto è in aumento. Diminuisce la disponibilità di spesa sotto i 120.000 Euro. E i rendimenti lordi? Non oltre il 5,2%. Il trend immobiliare in Italia nel 2005 dice....



Il ballo del mattone è finito in surplace

Come si sta evolvendo il mercato immobiliare italiano? Le quotazioni del mattone sono risultate ancora in crescita nel secondo semestre del 2004, ma i comportamenti degli acquirenti sembrano improntati ad un **maggiore equilibrio**. Un equilibrio che è continuato anche nel primo bimestre del nuovo anno. Si è acuito, anche se di poco, il differenziale fra i valori immobiliari presenti nelle metropoli e quelle dei capoluoghi di provincia. Il **gap** dall'inizio del ciclo immobiliare è stato, a vantaggio delle prime, nell'ordine del 18,9%. Rispetto ai comuni dell'hinterland lo

scostamento è stato invece del 17,8%. La rivalutazione maggiore dei valori nel corso del secondo semestre del 2004 si è registrata infatti nelle **grandi città** (+6%), seguite dai comuni dell'hinterland (+5,4%) e dai capoluoghi di provincia (+3,9%). Fra le grandi città si è distinta **Bari**, dove gli incrementi hanno toccato l'11,2%.

SUD PIU' CARO

Nei capoluoghi di provincia del Nord la rivalutazione dei valori è stata in media più ridotta (+5,5%) per tutto il 2004 rispetto a quelli del Centro (+10,2%) e del Sud (+10,7%). Per quel che riguarda il mercato

locativo, si assiste ad un **maggior sfitto**, fenomeno che si è accentuato negli ultimi mesi e nelle zone centrali.

I canoni si sono incrementati

nelle grandi città, nei primi sei mesi dell'anno, **in misura inferiore rispetto ai prezzi**: in particolare quelli relativi ai bilocali sono cresciuti del 3,4%, quelli dei trilocali del 2,8%.

Ci sono però importanti eccezioni come Milano e Bologna che presentano valori leggermente negativi.

Collegato al tema locativo, vi è quello dei **rendimenti per gli investitori**. I bilocali, a livello nazionale, garantiscono un **risultato lordo del 4,5%** e tra le

città dove si registrano i valori più alti segnaliamo Palermo (5,2%), Verona (5,2%), Roma (4,6%), Milano e Bologna (4,5%).

In relazione allo stato di conservazione degli immobili, il mercato ha accordato in genere una preferenza alle **soluzioni usate**, che hanno mostrato un aumento dei valori superiore di circa mezzo punto percentuale rispetto alle soluzioni ristrutturate. In assoluto sono le classi estreme che hanno corso di più: le quotazioni degli immobili economici usati (+6,2% a livello italiano) e signorili nuovi (+5,9%).

A fine 2004 la consistenza dello stock dei mutui superiori a 5

anni ha raggiunto i 180 miliardi di Euro (fonte Bankitalia).

L'erogato medio, nel secondo semestre del 2004, ha toccato l'importo di **107.850 Euro**.

L'andamento dell'Euribor nella seconda parte dell'anno è stato in frazionale rialzo: attualmente l'indice a sei mesi è del 2,18%. Il settore creditizio continua a giocare quindi un ruolo, che è andato crescendo d'importanza negli anni, per quel che concerne la sostenibilità delle transazioni immobiliari.

Per quel che concerne la domanda immobiliare, a livello nazionale, nel periodo gennaio-febbraio 2005, si osserva una diminuzione delle richieste dei bilocali dello 0,1% e un contestuale aumento delle richieste dei trilocali della stessa percentuale. Stabile è invece la domanda per tutti gli altri tagli.

La più alta concentrazione di richiesta di piccoli tagli si ha nelle metropoli. In particolare a Milano e Roma la somma della domanda di mono e bilocali raccoglie la maggioranza delle richieste, rispettivamente con il 59,6 ed il 50,1%.

IN "TENUTA"

Anche l'analisi della disponibilità di spesa fornisce un dato interessante: da gennaio a febbraio 2005 si osserva un incremento dello 0,5% di quanti desiderano investire negli immobili oltre 249.000 Euro ed una diminuzione dello 0,7% di quanti invece investirebbero meno di 119.000 Euro nell'abitazione.

Alla luce di queste considerazioni, di un contesto in cui si muovono acquirenti più attenti e selettivi nelle loro scelte, ci aspettiamo una **sostanziale tenuta in termini "reali" delle quotazioni immobiliari**, con ulteriori recuperi frazionali più probabili al centro-sud e in realtà periferiche ben servite. ☒

DI GUIDO LODIGIANI
Ufficio Studi Tecnocasa

I SEM. '02 II SEM. '02 I SEM. '03 II SEM. '03 I SEM. '04 II SEM. '04

BARI	3,8	10,5	6,5	5,9	5,8	11,2
BOLOGNA	4,5	2,4	2,5	3,0	4,4	4,0
FIRENZE	6,6	10,8	2,9	11,0	2,6	2,8
GENOVA	6,5	4,7	10,1	4,8	4,5	6,7
MILANO	8,7	4,8	5,0	5,8	2,8	4,1
NAPOLI	9,5	6,3	7,2	5,9	7,6	6,3
PALERMO	3,0	2,4	3,5	6,2	3,2	7,4
ROMA	4,6	7,0	4,7	8,8	6,0	6,0
TORINO	3,9	4,4	2,5	5,4	8,3	6,2
VERONA	6,5	6,0	5,0	4,4	3,5	4,8
MEDIA	5,76	5,93	4,99	6,12	4,87	5,95

10 città in 3 anni: variazione dei prezzi (%)

LOCALITA' - ZONA	SIGNORILE USATO	SIGNORILE NUOVO	MEDIO USATO	MEDIO NUOVO	ECONOMICO USATO	ECONOMICO NUOVO
MILANO CITTA' Centro						
BORGONUOVO - VIA DEI GIARDINI - MONTE DI PIETÀ	8.000	8.500	7.000	7.500	7.500	8.000
BRERA	7.400	7.800	5.800	6.500	6.800	7.000
CORSO GARIBALDI	6.500	7.000	5.000	5.500	5.800	6.300
CORSO MAGENTA - MERAVIGLI	6.200	6.650	5.200	5.200	5.650	6.200
C.SO VITT. EMANUELE	8.650	9.500	N.d.	N.d.	8.200	9.000
CORSO MAGENTA - BARACCA	5.500	6.800	4.200	4.400	4.600	5.200
F.CHIARI - MADONNINA	7.600	8.200	6.000	6.800	7.200	7.600
LEGNANO - MOSCOVA	6.000	6.500	5.000	5.500	5.500	6.000
P.ZZA S. AMBROGIO	6.500	7.000	5.500	6.000	6.200	6.500
PONTACCIO - SOLFERINO	6.600	7.500	5.200	6.000	6.200	6.800
P.TA TICINESE - PARCO BASILICHE	4.600	5.350	2.900	4.060	3.700	4.550
VIA DANTE - MISSORI	6.700	7.000	5.500	6.000	6.400	6.500
VIA LARGA	6.000	6.500	5.000	5.500	5.500	6.000
VIA TORINO	5.800	6.200	4.500	5.000	5.500	5.500
ROMA CITTA' Centro						
CAMPO DEI FIORI	8.000	8.500	N.d.	N.d.	7.500	8.000
CENTRO STORICO - MERULANA	4.800	6.000	3.800	4.800	3.900	5.000
ESQUILINO	4.120	4.860	3.500	3.950	3.750	4.200
FLAMINIO - PONTE MILVIO	4.000	4.500	3.300	3.800	3.600	4.000
LUDOVISI - BARBERINI	6.000	7.000	N.d.	6.000	5.500	6.500
NAVONA	9.000	10.000	N.d.	N.d.	8.000	9.500
NAZIONALE	5.000	6.000	N.d.	N.d.	5.000	5.500
PANTHEON	9.200	9.500	N.d.	N.d.	8.500	9.000
PARIOLI	6.300	7.500	4.000	5.000	5.000	6.500
PARIOLI - PINCIANO	6.000	6.400	N.d.	N.d.	5.000	5.500
TALENTI - CAPUANA	3.300	3.700	2.500	2.700	2.800	3.200
TRASTEVERE	4.900	5.400	4.200	4.500	4.500	4.700
TRIESTE	5.700	6.200	4.800	5.000	5.000	5.500
VIA DEL CORSO	8.500	9.000	N.d.	N.d.	8.000	8.500
XX SETTEMBRE	5.500	6.000	N.d.	N.d.	5.000	5.500

Fonte ufficio studi Tecnocasa

Prezzi a confronto Milano-Roma II sem. '04

Non si guadagna stando a casa, ma andando in borsa

Nell'ultimo anno, secondo il Primo rapporto sul mercato immobiliare 2005 elaborato da Nomisma, **ha guadagnato di più chi ha investito in borsa (+20% oltre ai dividendi) rispetto a chi ha investito direttamente in immobili (+15%).**

Risultati straordinari ha ottenuto l'**immobiliare quotato** (titoli come Pirelli Real Estate, Beni Stabili, Aedes, ecc...) che è aumentato dall'inizio del 2004 di oltre il 50%, contro una media di borsa del 20%. Il rapporto sottolinea poi che si è verificato un **vero boom per i fondi immobiliari**: nel 2005 si prevede che dai circa 6 attuali si giungerà a oltre 15 miliardi di Euro in valore. Nel 2004 si è registrato infatti un +50% nel numero dei fondi e +15% nel numero di società di gestione, ma anche per leasing (+19,2% nei volumi) e finanza immobiliare (i mutui per l'acquisto di abitazioni crescono del 30%) in generale lo scorso anno è stato all'insegna dell'espansione. Sono inoltre partiti i **nuovi fondi immobiliari pubblici** con i palazzi dello Stato: il fondo FIP da 3,3 miliardi di Euro col quale lo Stato diventerà inquilino pagando di locazione più di 230 milioni di Euro per anno, pari a circa il 7% del prezzo incassato.

Anche da Nomisma giunge conferma (vedi articolo a pag. 78) che, dopo la lunga corsa dei prezzi degli ultimi 7 anni (1997-2004 +65% nei prezzi delle case nelle città più grandi e +45% nelle città di medie dimensioni), **il mercato del mattone in Italia comincia a mostrare qualche affanno**: si allungano infatti i tempi di compravendita e di locazione e aumenta lo sconto sui prezzi richiesti dai venditori. Tuttavia, salgono ancora i prezzi medi delle abitazioni (+7,9% nelle 13 città intermedie e +9,7% nelle più grandi, vedi tabella) e degli immobili d'impresa (7-8 punti nelle grandi aree urbane e 6-7 in quelle intermedie). Il prezzo delle abitazioni di pregio arriva attorno ai 18.000 Euro per mq a Milano e Roma. L'aumento medio dei prezzi delle abitazioni riguarda circa il 75% dei capoluoghi

	Variazione % 13 grandi aree urbane	Variazione % 13 aree intermedie
ABITAZIONI	+9,4	+7,9
UFFICI	+7,9	+6,7
NEGOZI	+8,6	+7,2
CAPANNONI	+6,7	+7,1

Fonte Nomisma

Variazione percentuale annuale prezzi medi di immobili nelle 13 grandi aree urbane e nelle 13 aree intermedie

di provincia; mentre nel restante 25% i prezzi si mantengono stabili o in leggera flessione. Nel momento di massima dinamicità del mercato, il 2002, i prezzi aumentavano addirittura nel 96,1% dei capoluoghi italiani.



Continua lentamente ma progressivamente a ridursi il differenziale di prezzo fra le abitazioni libere e quelle occupate. Dall'inizio degli anni '90 quando ci si attestava attorno al 30%, oggi il livello dello sconto sull'occupato supera di poco il 20%. Nelle più grandi città i prezzi delle abitazioni hanno ormai recuperato in termini reali i valori massimi dell'inizio del 1992, nelle città intermedie, dove non si era verificato nel '92 un picco come nelle grandi, i prezzi

hanno avuto un andamento continuamente crescente ma più moderato.

I prezzi medi delle abitazioni nuove nelle città intermedie si attestano sui 2.177 Euro per mq, contro una media di 2.513 Euro nelle città più grandi (+ 15%).

Si va però dai 4.164 Euro in media per le abitazioni centrali di Venezia, o dai 3.900 di Milano (che però è prima se si considerano tutte le tipologie di abitazione), ai 1.362 Euro di Taranto o ai 1.616 Euro di Messina.

Fra le città del gruppo delle 13 grandi, la meno cara, per le abitazioni nuove, è Palermo con 1.498 Euro per mq (Taranto se si considerano anche le abitazioni diverse da quelle nuove); mentre la più costosa fra le intermedie risulta Salerno con 2.832 Euro seguita da Modena con 2.506.

La debole situazione economica morde soprattutto il mercato della locazione con riduzione leggera dei rendimenti e sensibili effetti soprattutto nel segmento uffici (a Milano in media i canoni di locazione subiscono per la prima volta negli ultimi anni una leggera flessione).

I canoni di locazione di abitazioni nelle città più grandi si collocano mediamente attorno ai 110 Euro al mq per anno, mentre in quelle intermedie si aggirano sugli 80 Euro.