

AT NEWS

ECONOMIA IMMOBILIARE

Il Sole
24 ORE Radiocor
Agenzia d'informazione

Trimestrale telematico dell'Agenzia del Territorio

Le analisi territoriali dell'Osservatorio immobiliare

IL MERCATO DELLE CASE 2008 A ROMA, MILANO E NAPOLI

L'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio presenta, in questo numero, le Note territoriali relative al 2008. Analizzano l'andamento del mercato nelle principali città italiane e, per la prima volta, a Padova, Modena e Crotona (pagina 4). L'Osservatorio rileva una netta inversione di tendenza: decisa contrazione delle transazioni e stop dei prezzi, salvo che per le case di pregio, e soprattutto in Centro.

Roma. Le transazioni sono state 32.658, in calo del 13,9% sul 2007, concentrate nelle macroaree Fuori G.R.A. Est (3.891), Salaria (3.326) e Tiburtina Prenestina (3.250): la prima e l'ultima in calo sul 2007 del 24,7% e del 13,9%, l'altra in aumento del 25,9%. Contrazioni rilevanti per il mercato residenziale di Ostia Litorale (-41,5%), Eur Laurentina (-30,1%) e Semicentrale Tiburtina-Prenestina (-30,8%). Stabile il valore medio delle case nella Capitale, a 3.794 euro a

metro quadro. La zona San Vittorino mostra il prezzo minimo, 1.975 euro, in calo del 2,5% su anno; mentre la zona Parione, con il massimo valore, sale del 2% circa, a 10.950 euro al metro quadrato. Anche in provincia, le diminuzioni delle compravendite sono diffuse: in testa Roma -15,8% (47.284 transazioni) e Latina -13,82%. Più dinamiche le macroaree Litorale Sud, Castelli e Litorale Nord; ferme Fiume Aniene, Braccianese e Monti della Tolfa. Per i prezzi, stop dappertutto, con l'eccezione di Rieti (+5,76%). Intorno a Roma, le abitazioni più care si trovano nei comuni di Ciampino e di Fiumicino (intorno ai 3.000 euro al metro quadro).

VENEZIA, PIAZZA SAN MARCO
CON PICCIONI IN VOLO, CARTOLINA
ARCHIVI ALINARI FIRENZE, 1910 CA.



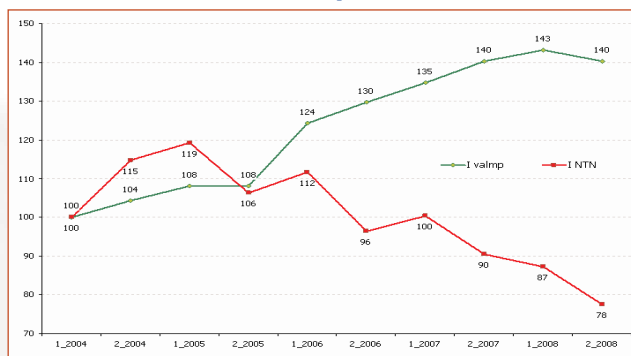
Transazioni in netto calo e stop dei prezzi. Si salvano Centro e pregio

Milano. Le transazioni sono state 19.190, con un calo del 12,7% sul 2007. La media delle quotazioni risulta per la prima volta in calo (-0,3%) e si attesta a 2.686 euro al metro quadro. Le transazioni scendono in tutte le macroaree della città, con picchi in Periferia Nord (-20,7%) e Sud (-19,3%); fa eccezione il Centro con +17,6% per le vendite e +2% per i prezzi. In Periferia Ovest (+0,5%) e Nord (+0,9%) i costi salgono di poco; tutte le altre zone oscillano attorno allo zero.

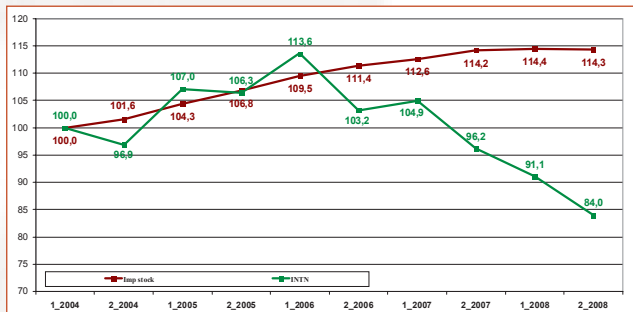
Napoli. Le vendite sono state 6.749, in calo del 13,8%. Molte le transazioni nel Semicerchio Storico (Quartieri spagnoli, Sanità, Miracoli), reso attraente dai prezzi meno elevati. L'area di Fuorigrotta-Bagnoli ha avuto il maggior tenore di scambi: c'è attesa per le due varian-

primato di città più cara (3.100 euro a metro quadro) a favore di Salerno (3.150). I valori inferiori (1.308 euro) si trovano ad Arpino, confinante con Casoria, sede di edilizia popolare; invece, i prezzi più alti a Posillipo, Vomero, Riviera di Chiaia e Piazza Municipio.

Andamento dell'indice NTN e dell'indice delle quotazioni del comune di Roma



Indice delle quotazioni e indice NTN dal I semestre 2004 della provincia di Milano



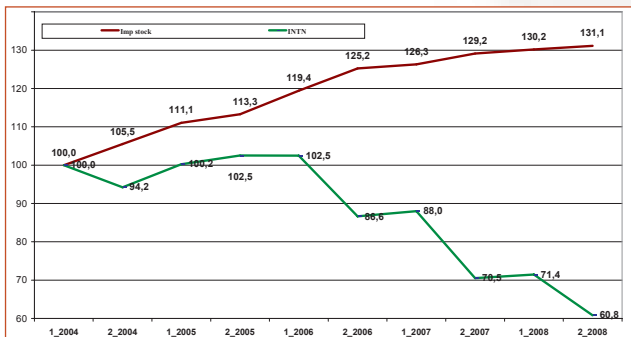
A livello regionale le transazioni sono calate del 16,6% a 141.544; la media delle quotazioni è rimasta pressoché stabile (1.666 euro). I cali più vistosi di vendite si sono avuti a Lodi (-27,1%) e Mantova (-24,3%); in provincia di Milano la contrazione è stata del 12,9%, anche se il mercato resta vivace. Il prezzo medio è fermo a 2.143 euro, con punte a Sud e Alto Milanese. Incrementi delle vendite a Pavia (18,4%) e Lecco (8,2%).

400), Colli Aminei-Rione Alto (sotto 300), Chiaia, Arenella e Centro Direzionale-Ferrovia. In 7 zone non c'è stata alcuna compravendita. Crolli intorno al 45% nella parte occidentale del Centro e a via Stadera. Napoli perde il

ti al Piano regolatore che trasformeranno le ex aree industriali Italsider e petrolchimica in comprensori terziari e residenziali. Il massimo delle transazioni si rinviene nella zona Orientale (686); a distanza Fuorigrotta (sotto

In Campania il calo delle vendite è stato del 15% e in provincia di Napoli del 17%; crisi a Caserta, Avellino, Benevento, dove pesa il problema dell'immondizia. In provincia di Napoli il prezzo medio è 2.200 euro: spiccano la Penisola Sorrentina con 3.400 euro e la zona Flegrea con 2.536. È il Nolano la zona meno cara (1.000 euro). Cali tra il 20 e il 30% a Torre Annunziata, Torre del Greco, Pozzuoli, Pomigliano, Acerra.

Numero indice NTN e valore medio di Napoli negli ultimi quattro anni su base semestrale



il punto

LA NUOVA IMMAGINE DELL'AGENZIA

Per aumentare la forza della nostra comunicazione abbiamo pensato di rinnovare il logo e l'immagine coordinata dell'Agencia che ci hanno rappresentato per oltre sette anni. Avremmo potuto affidarci alle migliori agenzie pubblicitarie, ma abbiamo optato per gli studenti dell'Accademia delle Arti e Nuove Tecnologie di Roma, coinvolgendone più di 80 in un "concorso" che ha portato questo risultato. La scelta nasce dalla volontà di far risparmiare la P.A. e di stimolare la creatività di giovani, finora estranei a un vero caso aziendale. Il nuovo logo rappresenta la nostra identità: una particella di mappa catastale, l'Agencia e la stella della Repubblica, di cui siamo espressione nel governo del territorio. Piace anche a voi?



LAVORI PER LA COSTRUZIONE DELLA NUOVA STRADA DA PIAZZA VENEZIA AL COLOSSEO

ALL'EIRE di Milano l'Agenzia è anche sponsor



Dal 9 al 12 giugno, si è tenuta alla fiera di Milano l'Expo Italia Real Estate (EIRE), la quinta edizione dell'evento annuale sulle tendenze in corso del settore immobiliare nelle sue diverse componenti.

L'Agenzia del Territorio ha partecipato per la prima volta alla manifestazione anche come sponsor, organizzando un convegno e un incontro tra esperti. Nel primo, introdotto dal direttore dell'Agenzia Gabriella Alemanno, è stato presentato il Rapporto immobiliare sul settore residenziale. Alla tavola rotonda, seguita alla relazione, hanno partecipato Francesco Zollino della Banca d'Italia, Lorenzo Bellicini del Cresme e Gianni Guerrieri dell'Agenzia. Ne è emerso un quadro dell'attuale crisi del mercato immobiliare e l'ineludibile dipendenza della sua ripresa da quella economica tout court.

L'incontro tra esperti ha avuto per tema la presentazione da parte dell'Agenzia del Manuale operativo delle stime. Hanno partecipato al dibattito i professori Saverio Miccoli, Rocco Curto, Angelo Caruso di Spaccaforno.

FOCUS: Compravendite di negozi e uffici nelle principali città

SONO 2.114 LE TRANSAZIONI DI NEGOZI NEL 2008 A ROMA, 1.988 a Milano (che registra anche la miglior dinamica di mercato rispetto allo stock); si difende Torino con 838 unità scambiate

SCENDONO LE QUOTAZIONI DEI NEGOZI A BOLOGNA (-6,3%), Genova (-1,9%) e Verona (-1%), mentre aumentano a Catania (+14,1%), Napoli (+9,3%), Torino (+8,2%). Il prezzo medio più alto per i negozi si trova a Roma e Venezia con più di 4.000 euro al metro quadro.

IL PRIMATO DEGLI UFFICI COMPRAVENDUTI PER IL 2008 SPETTA A MILANO con 1.245 unità scambiate, segue Roma con 837; fanalino di coda Catania con 45 transazioni.

LE QUOTAZIONI RELATIVE AGLI UFFICI registrano una decisa contrazione a Bologna (-16%) e un piccolo calo a Verona (-1%). Tutte le altre maggiori città registrano incrementi intorno al 2%, con un massimo per Roma del 4,7%

market watch

IL TASSO MEDIO D'INTERESSE

per prestiti bancari per acquisto di abitazioni è al 28 febbraio 2009 pari al 4,56%, -19,3% sul 2008 (Banca d'Italia)

NEL PRIMO TRIMESTRE 2009 l'indice destagionalizzato della produzione di costruzioni con base 2005 = 100 è sceso del 3,2% sul trimestre precedente e del 12,3% su anno (Istat)

LA QUOTAZIONE MEDIA OMI

nel 2008 per gli uffici nei capoluoghi è stata di 2.288 euro al metro quadro: a Nord 2.167 euro, al Centro 2.935, al Sud 1.844

I CAPOLUOGHI PIÙ CARI per gli uffici, nel 2008, sono Roma e Venezia con 4.000 euro al metro quadro; superano 2.800 euro i prezzi a Salerno e Napoli al Sud, a Firenze nel Centro, a Bologna e Milano al Nord

LE ZONE PIÙ CARE per gli uffici sono, a Roma, intorno a 10mila euro al metro quadro, in zona **PARIONE (PIAZZA NAVONA)**, **CAMPO MARZIO (LARGO GOLDONI)** e **TREVI (VIA SS. APOSTOLI)**. A Milano, **SAN BABILA**, **SCALA**, **MANZONI**, **VITTORIO EMANUELE** la quotazione media tocca nel 2008 i 7.725 euro

Anche nelle altre città compravendite in discesa e rallentamento dei prezzi. Al Sud si torna ai primi anni 2000

Torino. Le transazioni sono state 12.893, in calo del 19,5%. Le quotazioni più basse si trovano a Porta Palazzo. Prezzi ancora alti nelle zone di pregio: Duca D'Aosta, Galileo Ferraris, Crimea, Solferino, De Gasperi. In Piemonte, vendite in discesa del 15,7%, trascinata dal crollo di Biella e Novara; unica a crescere Cuneo (7,1%). In provincia di Torino: Val Sangone -20,2% e Cintura Nord -19,3%. Negative anche le zone scistiche e collinari.

Padova. Le transazioni sono state 2.426, concentrate nelle zone Periferica e Semicentrale. Valori più elevati all'interno delle mura duecentesche e nell'area che le separa dai bastioni del '500. Il prezzo medio è stato di 1.738 euro a metro quadro. In provincia di 1.300 euro e le operazioni 10.968.

Venezia. Le transazioni sono state 3.123, in calo del 16,8%; i prezzi

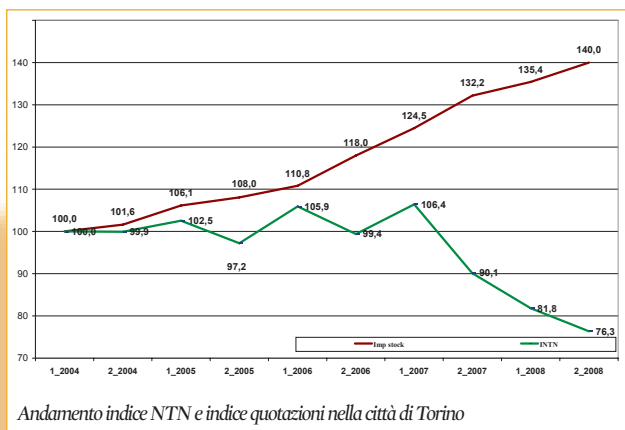
sono scesi del 5% medio, a 3.123 euro al metro quadro. La zona Centro storico e Giudecca rallenta dell'8,2% le vendite. Vivace Mestre Centro con 732 operazioni. In Veneto transazioni a 58.240 (-19,7%); quotazioni a 1.481 euro. Anche qui, nessuna provincia in crescita.

Modena. Le transazioni sono state 1.969, concentrate nella Periferia Sud. Vivace il mercato accanto ai poli ospedaliero e universitario. Prezzi medi a 1.872 euro al metro, più alti al Centro; convenienti le aree Fiera, Carcere e Artigianale. Interessante il mercato rurale che sostiene il 9,1% degli scambi. L'Emilia Romagna mostra un -14,3%, con 63.174 vendite. Reggio Emilia è l'unica in aumento (6%). In provincia di Modena, l'area Pedemontana mostra più transazioni (2.290). Valore medio regionale a 1.764 euro.

Crotone. Dopo anni di incrementi, le transazioni scendono a 586, con-

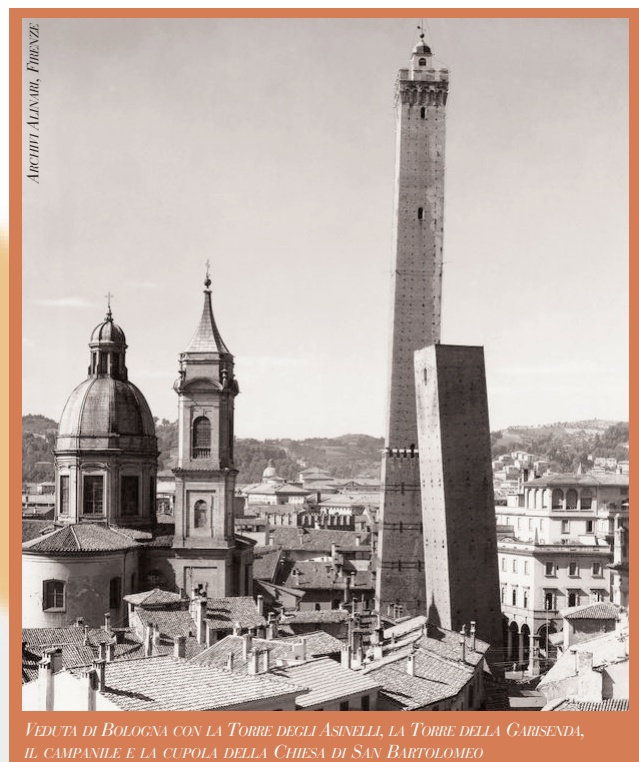
centrate sulla Direttrice Sud/Aeroporto; segue il Semicentro con condomini e villini a schiera. Netto calo a Borgo Papanice, per l'arrivo di immigrati. Valore medio di città a 1.297 euro. In provincia, flessione del 14,2% (1.477 operazioni) e prezzo medio a 753 euro. In Calabria le transazioni si sono ridotte del 6,5% a 18.715, livello analogo al 2003. Attiva la provincia di Cosenza; Vibo Valentia e Reggio Calabria peggio del 2000.

Catania. Le transazioni sono state 3.389, in calo del 18,6%, concentrate nelle fasce Centrale e Semicentrale, dove i valori sono più alti (2.400-2.500 euro a metro quadro). Le dimensioni più vendute sono mediopiccole e medie. In provincia prezzo medio a 1.271 euro a metro e 10.535 vendite (-16,6%). La più attiva è l'area Ionica. Oltre l'80% dei comuni mostrano cali sopra il 20%; meglio i centri minori (+3,5%). In Sicilia le compravendite sono state 49.674, al livello di 7 anni fa (-12,2%). Il valore di riferimento è di 952 euro al metro.



L'Agenzia del Territorio, nata all'interno della riforma del Ministero dell'Economia e delle Finanze, è operativa dal 1 gennaio 2001 ed è un ente pubblico dotato di personalità giuridica e ampia autonomia regolamentare, amministrativa, patrimoniale, organizzativa, contabile e finanziaria. È costituita da Direzioni Centrali che hanno sede a Roma, da Direzioni Regionali e da Uffici Provinciali, che garantiscono una capillare presenza su tutto il territorio nazionale.

www.agenziaterritorio.it



FEDUTA DI BOLOGNA CON LA TORRE DEGLI ASINELLI, LA TORRE DELLA GARISENDA, IL CAMPANILE E LA CUPOLA DELLA CHIESA DI SAN BARTOLOMEO

AT News
Proprietario ed Editore
 Agenzia del Territorio
Sede legale
 Agenzia del Territorio
 Largo Leopardi 5 Roma
 Tel: 06-477751
Direttore responsabile
 Fabio Tamburini

Progetto editoriale e grafico
 Il Sole 24 ORE
 Radiocor Agenzia d'informazione
 Tel: 02.3022.4602-3 Fax: 02.3022.481
In redazione: Barbara Bonomi

Per l'Agenzia del Territorio hanno collaborato
 Gianni Guerrieri, Caterina Andreussi,
 Alessandra Stornio, Rosa Colucci

Fotografie: Archivi Alinari - Firenze

Registrazione numero 195/2008 del 2 maggio 2008
 presso il Tribunale di Roma
Trimestrale distribuito elettronicamente

Copyright 2009 - Agenzia del Territorio
 È vietata la riproduzione anche parziale o ad uso interno
 con qualsiasi mezzo, non autorizzata.