

NUMERO UNO | ANNO UNO



Il Sole
24 ORE Radiocor
Agenzia d'informazione

AT NEWS

ECONOMIA IMMOBILIARE

Trimestrale telematico dell'Agenzia del Territorio



Le analisi territoriali dell'Osservatorio immobiliare

IL MERCATO DELLE CASE A ROMA, MILANO E NAPOLI

Il mercato immobiliare residenziale di Roma, Milano e Napoli è, in apertura di questo numero, preso a riferimento di una duplice tendenza generale: la contrazione delle compravendite nelle zone centrali, a fronte di un aumento nelle periferie, e un restringimento della forbice di prezzo tra area cittadina e provinciale.

A Roma, la flessione delle transazioni, nel 2007, è stata generalizzata, tranne l'area Fuori del Grande Raccordo Anulare. Al Centro le com-

pravendite diminuiscono del 26% e nelle aree semicentrali del 10%; invece, Fuori il G.R.A. l'aumento è del 2,3% e sale nelle aree orientali e meridionali, dove i prezzi sono più bassi. Si riduce di mezzo punto la forbice tra le quotazioni di Canterano, il comune meno caro, e il Centro storico: nel 2006 il valore medio del Centro era 7,2 volte maggiore di quello del piccolo comune, un anno dopo è sceso a 6,7.

A Milano, le transazioni sono scese ovunque, con picchi al Centro (-25,6%) e in Periferia Ovest (-15,7%). Le quotazioni massime in Centro, gradualmente scemano verso le periferie. Il peso dello stock periferico abbatte la media dei prezzi cittadini (2.694 euro/mq). L'incremento maggiore di prezzo è stato rilevato nel Semicentro Nord (+2,6%); fermi Periferia Ovest (+0,5%) e Nord (+0,9%).

A Napoli, le transazioni sono crollate del 16,2%. Il maggior numero si riscontra nella zona orientale (686), dove i prezzi sono inferiori a quella occidentale. Forte incremento a Ponticelli, grazie al risanamento edilizio. I valori residenziali inferiori (1.233 euro/mq) si riscontrano ad Arpino, sede di edilizia popolare, mentre i più alti a Posillipo, poi Vomero, Riviera di Chiaia e Piazza del Municipio.

ROMA, PIAZZA SAN PIETRO DALLA TERRAZZA DELLA BASILICA, 1900 CA. FOTO BROGI/ARCHIVI ALLNARI



Torino, Venezia, Perugia: il mercato 2007 nelle città e in provincia

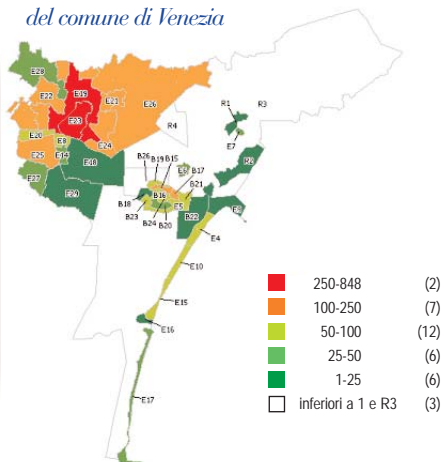


In questo articolo l'Osservatorio immobiliare presenta i principali risultati delle Note territoriali relative al 2007 per le città di Torino, Venezia, Perugia e relative province.

A **Torino**, il numero di transazioni, nel 2007, è stato di 16.020, il 41,4% del totale nella provincia. Rispetto al 2006 (16.739) il calo è del 4,3%. Le quotazioni delle case a Torino sono più basse in zona Palermo; seguono Porta Palazzo, Rebaudengo, Mirafiori Sud, Corona Nord-Ovest e Barca-Bertolla. I prezzi più alti si registrano nella zona semi-centrale Duca D'Aosta, seguita da Crimea, Galileo Ferraris e Solferino. In provincia, la zona collinare inverte la tendenza, con un +8,1%, preceduta dalla Cintura Nord (+9,7%); anche la Cintura Ovest e la Cintura Sud mostrano rialzi del 5,1% e 1,1%. Le altre macroaree mostrano un trend negativo, compresa la zona sciistica di Bassa Val Susa e Canavese.

A **Venezia**, le transazioni, nel 2007, sono state 3.758,7, il 25% del totale provinciale, in calo del 4,7% rispetto alle 3.943,9 del 2006. Per i prezzi, rispetto al valore minimo in zona Laguna, quello più elevato si riscontra a San Marco, San Polo e Dorsoduro Est, mentre i prezzi sono più bassi sulla

Numero delle transazioni 2007 nelle zone Omi del comune di Venezia



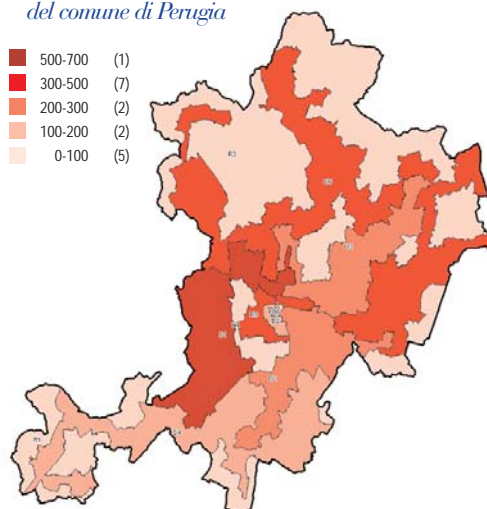
terraferma: Mestre Centro, Mestre Semicentrale e Marghera.

La provincia di Venezia è suddivisa in 4 macroaree: Balneare, dove l'unico comune con variazioni positive delle transazioni è Caorle (+30%) e i risultati peggiori si rilevano a Cavallino-Treporti; Cintura veneziana, dove il comune con l'aumento più sensibile è Vigonovo, mentre vanno male Fossò e Pianiga; Veneto orientale, in cui il comune con migliore performance è Teglio Veneto e i risultati peggiori si rilevano ad Annone Veneto e Ceggia; infine nella Zona Sud, l'unico comune che va bene è Campagna Lupia.

A **Perugia**, si concentra il 27,42% delle compravendite residenziali della provincia, contro il 28,26% del 2006. Anche se cresce il mercato in termini di transazioni (+2,8%), si verifica una significativa contrazione nelle zone centrali (-9,2%) in opposizione a quanto accade in periferia (+9,85%, 150 unità). Tengono le quotazioni, pur rallentando dalla seconda parte dell'anno. La maggiore regressione delle compravendite si osserva nel centro storico (-16,92%); sostiene il mercato residenziale, in periferia, lo spostamento degli studenti di medicina vicino alla nuova facoltà. In espansione le zone rurali, con compravendite in crescita del 52,24%.

In provincia, crescono Spoleto (+144 unità) e Marsciano (+76 unità), invece a Corciano, per la prima volta, flettono le compravendite (-4,40%). Valtopina è il comune con i valori minimi, insieme a Val Nerina, Costacciaro e Nocera Umbra. Vitali Media Valle del Tevere e Spoletino, Perugia e Eugubino-Gualdese.

Numero delle transazioni 2007 nelle zone Omi del comune di Perugia



il punto

LA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI OMI

30.891 zone Omi – rappresentano gli ambiti territoriali omogenei del mercato immobiliare in cui è suddiviso ogni comune ed entro il cui perimetro sono ricercati i dati di compravendite e locazioni

181.905 intervalli di quotazioni Omi sono pubblicati semestralmente con riferimento a 17 tipologie edilizie. Entro il 15 ottobre, la pubblicazione sul primo semestre 2008

80.000 rilevazioni di compravendite nel 2007 – l'indagine è diretta e ha cadenza semestrale in circa 1.200 comuni, tra quelli con maggiore dinamica di mercato (tutti i capoluoghi)

2.793.112 consultazioni sul sito dell'Agenzia del Territorio nel 2007 (+90% sul 2006) effettuate da 756.806 utenti



NAPOLI, PIAZZA DEL PLEBISCITO, 1902 - FOTO ARCHIVI ALINARI

FOCUS: Mercato degli uffici e dei negozi a Roma e a Milano

A ROMA, NEL 2007, SCENDONO LE COMPRASVENDITE dei negozi, in media del 12%, in tutte le zone, tranne un piccolo aumento a Roma Sud dove nel 2006 si era però verificato un forte decremento (-58%).

GLI UFFICI registrano nel Centro, Semicentro Roma-Nord e Roma-Ovest un calo delle compravendite di circa il 25% in media.

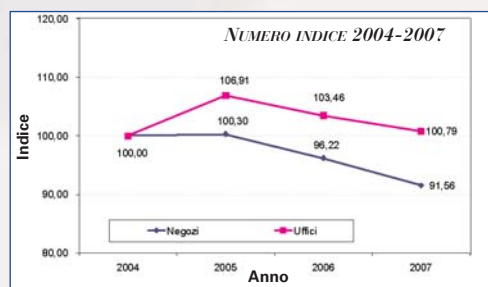
SU ROMA-EST, SUD E FUORI GRANDE RACCORDO ANULARE si assiste a un aumento delle compravendite degli uffici superiore al 50%. Nel 2006 si era registrato in queste zone un calo sostanzioso del 60% circa.

PER I NEGOZI in tutte le zone di Milano, nel 2007, scendono le compravendite, in media del 22%, con un picco nelle zone semicentrali Nord e Ovest che si aggira intorno al 40%.

A MILANO gli uffici, registrano un calo di circa il 21% in media, mentre sulla periferia Sud ed Est si assiste ad un piccolo aumento delle compravendite circa il 5%.

Nel 2007 meno compravendite per uffici e negozi

Nel 2006, le compravendite di negozi a livello provinciale sono state di 47.411 unità, mentre nel 2007 si sono ridotte a 45.114.



Nei **capoluoghi**, le transazioni sono state 18.447 nel 2006 e nel 2007 14.824.

Insomma, il numero delle transazioni provinciali ha mostrato una flessione del 5%, mentre a livello di capoluogo la riduzione è stata del 19,6%.

Per il dato provinciale degli **uffici** si è avuta ugualmente una contrazione del mercato, anche se meno accentuata rispetto ai negozi, in virtù anche del fatto che nel 2005 l'incremento delle compravendite è stato buono. Si passa, quindi, dalle 21.282 del 2006 alle 20.732 del 2007, con una riduzione del 2,6%. In particolare, per i capoluoghi si è rilevato che nel 2006 le compravendite sono state 11.470, mentre nel 2007 10.824, con una riduzione del 27% circa.

a cura di Claudio Trucchi, Ufficio studi Omi

market watch

LE FAMIGLIE IN AFFITTO al Nord sono il 18,7% del totale, al Centro il 15,7% e al Sud il 19,1% (Istat - 2006). Quelle che vivono in case di proprietà, usufrutto o uso gratuito sono l'81,3% al Nord, l'84,3% al Centro e l'80,9% al Sud.

IL TASSO MEDIO D'INTERESSE per prestiti bancari per acquisto case al 29/2/2008 è, secondo Bankitalia, pari al 5,65% (+9,71% su anno).

LA QUOTAZIONE MEDIA OMI per negozi in capoluoghi di provincia è stata di 2.686 euro al metro quadro: a Nord 2.425, al Centro 3.546, al Sud 2.194.

I CAPOLUOGHI PIÙ CARI per negozi (oltre 3 mila euro) sono: Roma, Siena, Venezia, Salerno, Bologna, Milano, Napoli.

LE ZONE PIÙ CARE, per negozi sono: Capri (25 mila euro); San Babila, Scala, Manzoni, Vittorio Emanuele a Milano (15 mila); San Marco a Venezia; Piazza di Spagna, Condotti a Roma (14 mila).

Il rendimento locativo nel 2007: minore per le abitazioni, più elevato per i negozi

Sulla base delle informazioni contenute nella banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare (Omi) dell'Agenzia del Territorio, è stata condotta una prima elaborazione (che sarà pubblicata nel Rapporto immobiliare annuale a luglio prossimo) sui tassi di rendimento attuali (riferiti al secondo semestre 2007) per alcuni tipologie immobiliari (abitazioni, uffici, negozi, capannoni industriali e box/posti auto), determinati come media dei rendimenti riscontrati nelle diverse zone Omi di un comune. Si tratta di rendimenti lordi, calcolati come rapporto tra i canoni di locazio-

ne e i valori di mercato (entrambi per metro quadro di unità immobiliare).

Questa elaborazione va assunta sicuramente con cautela trattandosi di una utilizzazione sperimentale dei dati riferiti ai canoni locativi e ai valori patrimoniali e va considerato, inoltre, che il valore di locazione utilizzato rappresenta "il più probabile valore locativo che si può ottenere in condizione di libera contrattazione per i nuovi contratti". Pur nei limiti suddetti, l'analisi è indicativa delle differenze di rendimento riscontrabili sia tra le diverse tipologie sia per area geografica.

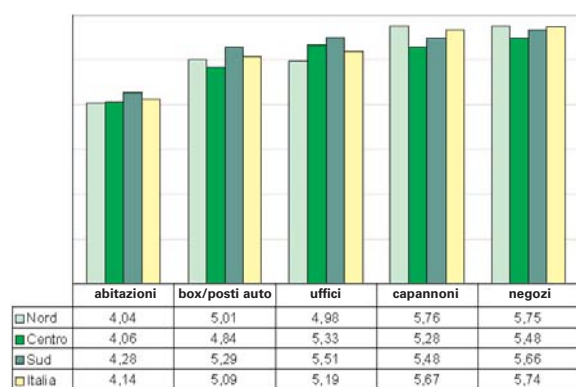
dei box/posti auto e il 5,7% circa di capannoni e negozi.

Si nota, inoltre, che i rendimenti sono maggiori nel Sud per le abitazioni (4,28%), i box/posti auto (5,29%) e gli uffici (5,51%), mentre i capannoni ed i negozi rendono di più nel Nord (5,75 % circa).

Per i capoluoghi di provincia si è osservato come variano i rendimenti a seconda della localizzazione degli immobili, distinguendoli per fascia centrale, semicentrale, periferica e suburbana. I tassi di rendimento risultano superiori, anche in questo caso, per i negozi e questa è anche la tipologia per cui si notano scostamenti maggiori passando dalle zone centrali a quelle più periferiche, passando dal 6% circa di rendimento per i negozi del Centro al 5,5% circa dei negozi in zone suburbane. Per le abitazioni il rendimento non sembra dipendere dalla collocazione all'interno delle città, mentre per i box/posti auto e per gli uffici si nota un leggero calo dei tassi di rendimento passando dal centro alla periferia.

*a cura di Caterina Andreussi
(responsabile ufficio studi Omi)*

Rendimenti medi per tipologia ed area geografica



Anzitutto, i rendimenti medi lordi (al lordo cioè di tutte le spese di manutenzione e amministrazione, nonché di quelle fiscali), sono più bassi per le abitazioni (+4,14%) rispetto alle altre tipologie che, invece, variano tra il 5,09%

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.agenzia territorio.it



ROBERT RIVE, MESSINA, VEDUTA PANORAMICA, 1860-1880 CA. - FOTO ARCHIVI ALINARI

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 Stornoli, Rosa Colucci

Fotografie: Archivi Alinari - Firenze

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

Copyright 2008 - Agenzia del Territorio
È vietata la riproduzione anche parziale o ad uso interno
con qualsiasi mezzo, non autorizzata.