



P Unità Documenti



QUANTO COSTA COMPRARE CASA

RAPPORTO NONISMA
SUL MERCATO IMMOBILIARE

La congiuntura immobiliare nel capoluogo figure è ancora contrassegnata da toni negativi ed in previsione non sembrano profilarsi grossi cambiamenti anche se, nella descrizione proposta di seguito, qualche segnale può essere colto. La stabilità dei prezzi e delle quantità scambiate hanno favorito il permanere di una situazione di debolezza del mercato, dopo semestri di erosione dei valori. Questa sommaria analisi può essere estesa indifferentemente a tutte le tipologie immobiliari, da quelle ad uso residenziale a quelle ad uso produttivo. In media il tono del mercato genovese delle abitazioni è stato giudicato basso nel semestre scorso. Fattori quali l'attività, la varietà degli scambi, la facilità nell'assorbire gli oggetti posti in vendita si sono rivelati deboli e di scarsa entità. I prezzi sono rimasti in media invariati rispetto al semestre scorso (+0,2%). Se il confronto storico lo si fa depurando le variazioni dall'effetto stagionale il secondo semestre del 1997 è il

Prezzi	semestre	Variazione percentuale
Zona di pregio	4.535	0,1
Centro	3.645	1,2
Semicentro	3.049	0,6
Periferia	2.590	0,9
Prezzo medio	2.982	0,8

Prezzi medi di abitazioni libere a ottobre 1997

Residenze, degli uffici e dei negozi sono accomunati da buone performance dei rispettivi mercati locali, con rendimenti superiori ai valori mediamente registrati sugli altri maggiori mercati e da prezzi di compravendita stabili in termini nominali su base semestrale. Per quanto riguarda il segmento delle abitazioni, nel semestre scorso si è assistito ad un risveglio della domanda che ha subito prodotto un aumento degli scambi e dei prezzi (+0,8%) in un contesto di mercato piuttosto fluido, testimoniato da tempi medi di vendita relativamente bassi (4,3 mesi contro i 6 mediamente necessari sui maggiori mercati italiani). Il mercato delle locazioni ha fatto registrare una certa vivacità negli scambi, una buona tenuta del livello dei canoni, ma soprattutto alti rendimenti medi lordi annui, dell'ordine del 7%. Nelle previsioni formulate dagli operatori componenti, dopo semestri connotati da segni negativi, valutazioni positive congiuntamente a ipotesi di stazionarietà. Piuttosto critica la congiuntura del mercato degli immobili ad uso ufficio con una intensificazione della flessione dei valori: al -4,3% del 1995 si aggiunge il -5,5% del 1997. Si riduce ulteriormente la domanda e, di conseguenza, anche gli scambi. Il mercato centrale è quello che ha risentito più pesantemente della crisi e, nelle previsioni degli operatori è quello che dovrebbe continuare a "calare", in un contesto che viene giudicato stazionario, con un calo di tendenze con la media delle città avendo fatto registrare degli aumenti dal 1995, anche se a tassi via via decrescenti (+1,49 nel 1997). Anche per questa tipologia di immobile per l'impresa si assiste ad un crollo della domanda e, il mercato urbano con la peggiore performance passata e, stando ai giudizi degli operatori anche futura, è quello perferico. Le attese per l'avvio di una nuova fase del mercato immobiliare fiorino sono perlopiù legate alle opportunità che potrebbero scaturire dai programmi di infrastrutturazione della città - l'alta velocità, la variante di valico, il potenziamento dell'autostrada - e da quelli di riqualificazione e riorganizzazione dell'assetto urbano - l'area di Castello, il nuovo insediamento a Novoli, il nuovo polo espositivo, il recupero delle aree industriali dismesse.

FIRENZE

Nel semestre che si è concluso si è ridimensionata la crisi che ha investito il mercato immobiliare milanese nella prima parte dell'anno e che si è riflessa soprattutto sui valori di mercato, con decrementi nominali attorno al 7%. La più recente congiuntura fa emergere qualche timido segnale che fa sperare non tanto in una ripresa, quanto piuttosto per una stabilità che possa favorire il ritorno degli investimenti nel settore: si è assistito ad un arresto nella caduta dei prezzi e la previsioni formulate dagli operatori escludono, a differenza del semestre scorso, un ulteriore flessione dei mercati, sia residenziali che non. Per quanto riguarda il mercato delle abitazioni gli elementi innovativi, emersi dall'indagine svolta e riferita ai fatti accaduti nel semestre scorso, sono rappresentati da una ripresa della domanda che ha prodotto contestualmente un aumento degli scambi, sia sul mercato della proprietà che su quello della locazione. I prezzi correnti sono diminuiti mediamente nel semestre dello 0,88%, tasso di molto inferiore a quel - 6,5% fatto registrare nella prima parte dell'anno. Il passaggio ha lasciato segni pesanti sul mercato degli immobili ad uso abitativo visti soprattutto nella erosione dei valori di mercato in corso dal 1993. Solo negli ultimi due anni, il 1996 e il 1997, il decremento è stato in media del 7% annuo e sale all'8% con riferimento alla tipologia più compravenduta, quella usata abitabilmente. Negli ultimi semestri è il mercato delle abitazioni semicentrali ad avere risentito meno della crisi e, semibreberesse in prospettiva. Ed è proprio il semicentro che sta accogliendo quella fetta di domanda di "ritorno" dall'hinterland, dove all'aumento dei prezzi si associano i disagi della distanza dal mercato del lavoro e, spesso, dai servizi. Da segnalare infine la buona performance del mercato degli affitti con contratti guidati crescenti in numero e canoni invariati nell'ultimo anno. I mercati degli immobili per l'impresa sono accomunati da cali nelle quantità domandate e negli scambi ed i prezzi si sono ulteriormente ridotti. In particolare i prezzi degli uffici hanno iniziato a calare nel 1991 e, da allora, si è registrata questa anno la variazione negativa più forte: -9,5%, imputabile in massima parte alla performance del primo semestre; infatti, l'ultima variazione registrata, è stata pari a -2,8%. Per i negozi, dopo un anno e mezzo (fine 1995 e tutto il

MILANO

Prezzi	semestre	Variazione percentuale
Zona di pregio	4.078	0,6
Centro	2.962	0,3
Semicentro	2.154	0,1
Periferia	1.543	0,0
Prezzo medio	2.064	0,2

Prezzi medi di abitazioni libere a ottobre 1997

mercato, dal 1994, ad aver registrato prezzi invariati e non più in declino. Sul mercato degli affitti ad uso residenziale c'è una domanda di locazione che non incontra l'offerta, ancora stagnante. In prospettiva non si prevedono cambiamenti significativi sul mercato genovese delle abitazioni che viene giudicato stazionario in ogni zona della città ma, anche solo questo giudizio se confrontato con quelli formulati nei semestri scorsi e improntati sul declino, può far supporre che ci si trovi di fronte all'avvio di una nuova fase immobiliare dopo 4 anni di pesante crisi. Non diversa è performance del mercato degli uffici e dei negozi che risentono ancora più pesantemente della congiuntura negativa degli anni scorsi. I prezzi continuano a calare, anche se la variazione è di entità più contenuta rispetto al primo semestre dell'anno: -1,3% per i negozi e -2,3% per gli uffici. La situazione non si preannuncia migliore nei prossimi mesi, con riferimento ai quali i giudizi degli operatori di distribuiscono tra stasi e calo del mercato in tutte le sue componenti ma forse qualcosa sta cambiando se si osserva che, rispetto a quanto formulato sei mesi fa, si rafforza la quota delle previsioni di stabilizzazione del