tuale della domanda ovvero una disponibilità a fare “sconti” da parte dell’offerta. Là dove offerta e domanda si incontrano i tempi medi di vendita risultano relativamente contenuti (5 mesi contro i 6 mesi della media delle città). Dal 1992, anno di inizio della flessione dei valori di mercato, è la prima volta che il secondo semestre dell’anno fa registrare variazioni nulle; più pesante invece il consuntivo sull’anno (ottobre 1996-ottobre 1997) con un -6,1%. Rispetto alle previsioni formulate dagli operatori sei mesi fa, appaiono oltre ai segni di invarianza anche giudizi di ripresa del mercato, relativamente a tutte le zone urbane esclusa la periferia, in cui il mercato si dovrebbe mantenere stazionario. Sul mercato degli immobili ad uso ufficio e commerciali si ripropongono, per il secondo semestre consecutivo, riduzioni nelle quantità domandate e nelle transazioni, mentre si affievolisce la variazione negativa dei prezzi dopo diversi semestri di pesante calo. Il mercato delle locazioni non ha subito alcuna trasformazione rispetto al semestre scorso con domanda, offerta e contratti giudicati stazionari. Le previsioni si dividono tra la stabilità del mercato degli uffici e il calo ulteriore di quello dei negozi; in entrambi i casi sono le periferie a perdurare in una situazione di crisi. Infine per i capannoni industriali la congiuntura immobiliare non è particolarmente critica ma, soprattutto, le previsioni sono buone. A giustificare questo clima di fiducia nella ripresa sono certamente i segnali che provengono dalle performance dell’economia locale, letti anche attraverso una ripresa degli investimenti.

Prezzi medi di abitazioni libere a ottobre 1997

	Prezzi	Variazione percentuale	
	migl.L/mq	semestrale	annua
Zona di pregio	3.703	0,6	-1,7
Centro	3.023	0,9	-4,0
Semicentro	2.277	1,0	-4,8
Periferia	1.738	-1,2	-8,8
Prezzo medio	2.184	0,0	-6,1

Venezia Lagunare

Il mercato immobiliare residenziale del capoluogo veneto sembra caratterizzato da una congiuntura favorevole, l’andamento generale evidenzia una tendenza alla crescita invertendo il trend fortemente negativo che si era configurato all’inizio di quest’anno. Le abitazioni poste in semicentro hanno realizzato le performance migliori sia assestando un aumento di 3,1 punti percentuali nel semestre che una flessione contenuta (-2,2%) nella variazione annuale. Complessivamente la percentuale di chi giudica in ripresa la domanda di abitazioni per la compravendita è aumentata del 40%, mentre si mantiene stazionaria, rispetto ai sei mesi appena trascorsi l’offerta. Il numero di compravendite segna una variazione positiva, questa crescita non si evidenziava, nei giudizi degli operatori, sin dall’inizio della crisi nel ‘92. Il mercato locativo, in flessione sui dodici mesi (-14%) su tutte le localizzazioni urbane, da maggio ha migliorato il trend (-1,2%), soprattutto nella zona di pregio. In linea generale quindi, la situazione è stazionaria, le abitazioni offerte si apprezzano in leggera diminuzione e la domanda denota una crescita contenuta. A fronte di questo il numero dei contratti stipulati è invariato. Le aspettative per i prossimi mesi degli operatori sono improntate all’ottimismo, forse anche in relazione all’attività dell’amministrazione locale particolarmente attenta alle reali forze del mercato, basta considerare i programmi di recupero urbano attivati che mobilitano risorse private per oltre 178 miliardi e pubbliche per altri 164. Il comparto degli immobili direzionali permane, pur contenendo negli ultimi sei mesi le spinte ribassistiche manifestate all’inizio dell’anno, in fase di crisi, non si evidenziano infatti segni di ripresa sia sul mercato delle compravendite che su quello locativo. L’andamento degli immobili ad uso commerciale da maggio di quest’anno è stato pressoché stazionario, si è rilevata un aumento della domanda a fron-

Il miglioramento del mercato nel corso del 1997

Queste valutazioni si basano sia sui dati discussi, che sottolineano le condizioni favorevoli alla ripresa, sia sui dati provenienti dagli operatori immobiliari che registrano un preciso miglioramento del mercato immobiliare, nel suo complesso, già durante la prima parte del 1997. Secondo gli operatori immobiliari intervistati la domanda di abitazioni, dopo aver toccato un minimo un anno addietro, ha iniziato ad aumentare siano a raggiungere il livello più alto dall’inizio del ciclo negativo. L’offerta è invece giudicata stabile anche se resta abbondante quella di qualità inferiore ed esigua quella migliore. In tale contesto i prezzi risultano abbastanza stabili con lievi incrementi per l’offerta di qualità ed ulteriori cedimenti per quella meno attraente. Per uffici e negozi tradizionali l’andamento del mercato nello scorso semestre è giudicato ancora piuttosto insoddisfacente con domanda decisamente contratta mentre l’offerta presenta situazioni molto variegate a seconda di tipologie e localizzazioni. Il numero di compravendite è comunque molto ridotto e senza sintomi di ripresa. E questo diversamente da quanto accaduto nel mercato dei capannoni industriali dove la domanda, sia per la proprietà che per le locazioni, pur essendo più debole rispetto all’offerta è comunque significativa (particolarmente per le locazioni). In termini di transazioni viene segnalata un’attività piuttosto contenuta per il comparto della proprietà mentre un po’ più vivace appare quello della locazione. Le famiglie non sembrano però manifestare intenzioni di acquisto di abitazioni in modo più consistente rispetto al passato; infatti nelle loro opinioni l’ipotesi di acquistare una abitazione è ancora improntata al ribasso. Emerge quindi una contraddizione fra aspettative delle famiglie e degli operatori immobiliari che riteniamo possa essere spiegata dal ritardo con il quale le prime tendono a comprendere le ragioni strutturali del mutamento in atto. Resta comunque acquisito un incremento della domanda di abitazioni già nel corso del 1997 e a prezzi in media sostanzialmente stabili. Secondo le nostre stime il numero di compravendite di abitazioni dovrebbe superare, nel 1997, le 500 mila unità, in aumento rispetto all’anno scorso e sui valori “normali” del ciclo in atto. L’indicazione che proviene dagli operatori è che la qualità edilizia ed ambientale aumenterà ancora il suo ruolo come fattore premiante. Per le abitazioni le previsioni di maggior dinamismo di mercato riguardano infatti le localizzazioni centrali e di pregio mentre per gli uffici sono gli edifici tecnologicamente avanzati in complessi terziari specializzati quelli con le prospettive più favorevoli, analogamente a quanto previsto per quelli destinati alla distribuzione commerciale, ancora in espansione nel segmento moderno, a cui consegue una diffusa debolezza per i negozi tradizionali, specie se non localizzati in posizioni di qualità. (...).

I prezzi nell’ultimo semestre

Nell’ultimo semestre i prezzi delle abitazioni sono rimasti quasi invariati subendo solo una leggera flessione pari a -0,2% mentre un pò superiore è risultato il ridimensionamento dei valori di uffici e negozi. Per i capannoni industriali non è disponibile la variazione semestrale ma si può stimare che l’andamento dei loro prezzi sia stato stabile nel corso dell’intero 1997, risultando a consuntivo dell’anno pari a +0,2%. Naturalmente si tratta di un aumento insufficiente a compensare la perdita di valore reale che sugli ultimi dati relativi alla dinamica dell’inflazione si può indicare nella misura del 2%. Più forte la diminuzione dei valori delle altre tipologie immobiliari.

Rallenta la caduta dei prezzi

Qui si ritiene utile però sottolineare come il semestre trascorso abbia segnato in modo netto in rallentamento nella caduta dei prezzi che, per alcune tipologie abitative, mostrano anche segni, in media, positivi. Nessuna variazione dei prezzi si registra quanto alle localizzazioni centrali e di pregio mentre un lieve incremento è segnalato per quelle semicentrali. In generale quindi si può osservare che l’ultimo anno è diviso nettamente in due parti, una prima, in cui si verifica una ulteriore significativa diminuzione dei prezzi ed una, più recente, in cui i valori medi delle abitazioni restano stabili. L’andamento dei prezzi degli immobili nelle singole città presenta differenze contenute con riferimento all’ultimo semestre. Infatti i tassi di

Bari

Dopo un primo semestre caratterizzato da ulteriori tendenze al ribasso negli andamenti delle variabili immobiliari, questa seconda parte dell’anno, a giudizio degli operatori interpellati, mostra miglioramenti nella domanda per acquisto di immobili residenziali. Il mercato delle abitazioni sembra essere stato caratterizzato da tendenziali incrementi nel numero di scambi, mentre i prezzi risulterebbero ancora in calo (-0,9% mediamente rispetto allo scorso semestre). Nel mercato degli affitti esiste una domanda di immobili che non incontra l’offerta, ancora stagnante; nonostante ciò i contratti sono stati giudicati in aumento. Ci sono perciò le potenzialità per una futura crescita del mercato. Per i prossimi sei mesi non sono previsti grossi cambiamenti, ma la realizzazione a Casamassima, alle porte di Bari, di un innovativo insediamento composto da 500 ville di pregio firmate dai più importanti architetti stranieri ed italiani, da un centro direzionale e commerciale e dalla Lum, la prima Università privata del Sud, potrebbe generare nuovi impulsi di mercato. Le compravendite degli uffici e dei negozi risentono ancora più pesantemente della congiuntura negativa degli anni scorsi, ma a differenza dei primi, gli scambi dei negozi sono stati percepiti in aumento dalla maggioranza degli operatori immobiliari interpellati. I prezzi continuano a calare per entrambi i comparti degli immobili d’impresa, anche se la variazione è di entità più contenuta rispetto al I semestre dell’anno: -1,5%, per gli uffici e -3% per i negozi. Buona la performance del mercato locativo per gli uffici, dove l’offerta sembra essere assorbita da una domanda più dinamica di quella riscontrabile per le vendite. Le locazioni di spazi per il commercio al dettaglio si mantengono stabili, con un incremento tendenziale delle quantità offerte. La situazione non dovrebbe mutare nei prossimi mesi, tranne per gli uffici localizzati nelle periferie terziarie, dove le aspettative sono più rosee.

Prezzi medi di abitazioni libere a ottobre 1997

	Prezzi	Variazione percentuale	
	migl.L/mq	semestrale	annua
Zona di pregio	3.031	0,7	-6,5
Centro	2.494	-0,3	-7,8
Semicentro	1.950	-0,5	-5,7
Periferia	1.452	-1,8	-7,7
Prezzo medio	1.829	-0,9	-7,0

Cagliari

La congiuntura immobiliare cagliaritana è improntata su una complessiva stabilità: in media infatti i prezzi delle abitazioni si sono flessi dello 0,7% negli ultimi sei mesi, quelli degli uffici dello 0,4%, mentre per i negozi il calo è in misura dell’1,1%. La domanda di unità immobiliari da acquistare persiste in una intonazione negativa, in particolar modo con riferimento al settore commerciale, che, prima degli altri ha iniziato la fase recessiva e tuttora non si scorgono segni distinti di ripresa. Se sul fronte delle compravendite regna ancora una certa stagnazione, maggiormente stabile è la congiuntura nei contratti di locazione: addirittura significativa è la quota delle valutazioni che hanno avvertito una certa ripresa nelle stipule di contratti per esercizi commerciali. Il settore degli immobili industriali è in affanno sia in sede qualitativa che quantitativa: i prezzi, dunque, hanno perso 2 o 3 punti in termini reali e langue anche l’attività locativa. Una connotazione comune a tutte le tipologie immobiliari esaminate è la scarsa dinamicità, in termini di appetibilità e dunque di scambi, dei mercati periferici giudicati di insufficiente qualità urbanistica ed edilizia. La vivacità maggiore si individua, di converso, nelle zone più pregiate e centrali. Se queste sono le considerazio-

santemente il crollo della domanda e degli scambi. I prezzi perdono altri 2 punti percentuali sui valori di maggio che si vanno ad aggiungere ai forti decrementi fatti registrare negli ultimi anni, sempre superiore al dato medio delle maggiori aree del paese. Anche i prezzi dei negozi si sono progressivamente erosi nel tempo, al punto che oggi il numero indice base 1988 è inferiore a 100 (e precisamente è pari a 92). Le prospettive per questo settore sono incentrate su un’ulteriore flessione nel prossimo semestre ad esclusione del centro, dove il mercato potrebbe crescere. Infine il mercato dei capannoni industriali che da tempo è un mercato depresso, presenta enormi potenzialità di crescita legate alla firma del contratto d’area che darebbe il via a nuovi investimenti nell’area campana richiamando aziende dalle altre regioni e promuovendo la nascita di altre.

Prezzi medi di abitazioni libere a ottobre 1997

	Prezzi	Variazione percentuale	
	migl.L/mq	semestrale	annua
Zona di pregio	5.271	-0,2	-6,0
Centro	3.372	-0,5	-4,0
Semicentro	2.292	-1,4	5,0
Periferia	1.382	-2,0	4,8
Prezzo medio	2.149	-1,2	1,0

Palermo

L’ultimo semestre è stato caratterizzato da variazioni nei prezzi piuttosto contenute, dando luogo ad un quadro che, dal punto di vista quantitativo, risulta essere sostanzialmente improntato alla stabilità di tutti i comparti immobiliari esaminati (+0,4% per le abitazioni, -1,2% per gli uffici, -0,7% per i negozi). Tali performance hanno attenuato la più sentita dinamica negativa avuta nel I semestre dell’anno, ma ciò non è bastato visto che su base annua la diminuzione nominale nei valori è compresa tra il 4 e il 5% in relazione ai settori residenziali e direzionali, e raggiunge il -6,7% per i negozi. I capannoni, infine, hanno perso circa un punto. Ciò che accomuna le diverse tipologie immobiliari è il fatto che dopo circa un quinquennio in cui i prezzi si sono ripiegati, le diminuzione semestrali recentemente registrate risultato le più contenute della fase recessiva. Le valutazioni degli operatori riguardo all’andamento del mercato nel II semestre del 1997 sono dominate ancora da una visione pessimistica in relazione al mercato delle compravendite, con l’eccezione del segmento residenziale ove si potrebbe scorgere spunti per un possibile riavvio della domanda e dunque delle transazioni; più mitigate e maggiormente volte alla stazionarietà le opinioni relative al mercato locativo. Per il I semestre dell’anno venturo le prospettive sono di invarianza della situazione attuale. Il maggior pessimismo lo si riscontra per ciò che concerne i mercati periferici del capoluogo siciliano. La redditività locativa di abitazioni, uffici e negozi è generalmente scesa nell’ultimo semestre in quanto i canoni di locazione hanno «perso più terreno» di quanto non sia avvenuto in merito ai prezzi.

Prezzi medi di abitazioni libere a ottobre 1997

	Prezzi	Variazione percentuale	
	migl.L/mq	semestrale	annua
Zona di pregio	2.577	0,2	-2,2
Centro	2.119	0,3	-4,2
Semicentro	1.657	2,3	-0,9
Periferia	1.130	-0,9	-7,2
Prezzo medio	1.499	0,4	-4,3