Padova

Il mercato residenziale padovano nel II semestre 1997 si è contraddistinto, secondo i giudizi degli operatori interpellati, per un leggero aumento della domanda contrapposto ad una sostanziale stazionarietà dell'offerta, che non ha però trovato riscontro nel numero di compravendite. Questa migliore congiuntura rispetto a quella prospettata 6 mesi orsono, viene confermata anche per i prossimi mesi e si è riflessa sui prezzi medi di compravendita che hanno fatto registrare mediamente, rispetto allo scorso semestre, un decremento piuttosto contenuto. Nel comparto degli immobili d'impresa gli operatori chiamati ad esprimere giudizi sugli scorsi mesi sono stati pessimisti. Preponderanti i giudizi di diminuzione della domanda di immobili, ed anche le compravendite sono state percepite in calo. Positivi, tuttavia, i riscontri sui prezzi, incrementati mediamente rispetto allo scorso semestre dell'1,3% per gli uffici e dello 0,6% per i capannoni industriali, stazionarie le variazioni semestrali per i negozi (-0,9%). Orientate alla stazionarietà anche le aspettative pronosticate per i prossimi sei mesi. Rivolti alla stabilità i giudizi sul mercato dell'affitto con tendenziali cali nel numero di contratti stipulati per capannoni industriali, in lieve aumento per i negozi. Stabili, rispetto allo scorso semestre, i canoni di locazione.

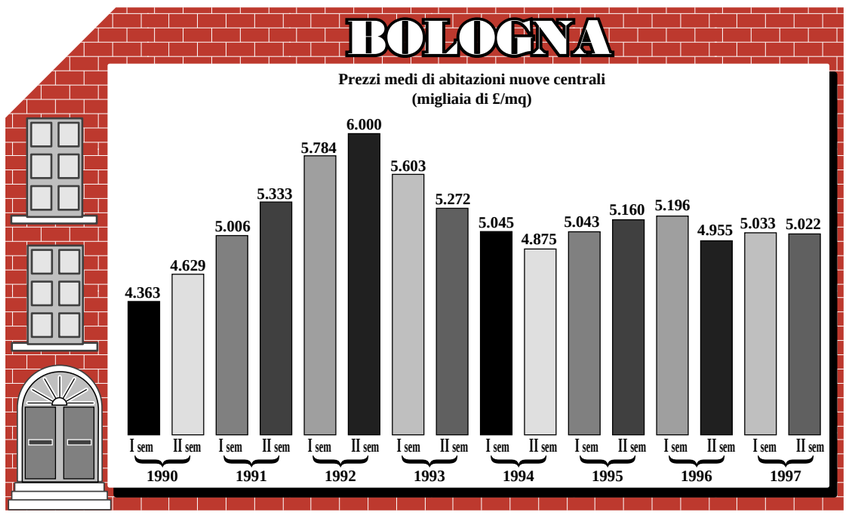
Prezzi medi di abitazioni libere a ottobre 1997

	Prezzi	Variazione percentuale	
	migl.L/mq	semestrale	annua
Zona di pregio	3.465	-2,5	-2,8
Centro	2.883	-2,4	-7,1
Semicentro	2.093	-1,8	-4,2
Periferia	1.597	0,4	-1,9
Prezzo medio	2.025	-1,1	-3,6

Roma

Le difficoltà di incontro tra offerta e domanda ricorrono sia nel mercato delle residenze che in quello degli immobili per l'impresa. Si allungano i tempi medi di vendita l'offerta è disposta "svendere" (sconti fino al 19% del valore richiesto) e la domanda si riduce. Il rallentamento nella discesa dei prezzi si traduce in un -1,2% per le abitazioni su base semestrale, successivo ad un -6% , quest'ultimo di molto superiore alla tendenza media. La performance peggiore riguarda le abitazioni da ristrutturare completamente che subiscono deprezzamenti del 4%, rispetto a maggio, e del 9%, rispetto ad un anno fa. Quest'ultimo semestre è inoltre contrassegnato da un sensibile calo nei canoni di locazione ad uso residenziale (-6% medio) e da un numero di contratti invariato. Per uffici e negozi si è chiusa subito la fase di ripresa dei prezzi che risale al primo semestre dell'anno, con variazioni negative di entità comunque contenuta, in linea con le tendenze medie: -0,2% per uffici e -1,3% per i negozi. Infine il calo dei canoni d'affitto dei negozi ha inciso sul rendimento da locazione che, rispetto ad un anno fa è sceso attestandosi sugli stessi livelli di redditività degli uffici: 6,3% medio lordo annuo. E intanto nella Capitale crescono i progetti di infrastrutturazione e di nuova edificazione. A metà ottobre sono state approvate dal consiglio comunale una serie di delibere edilizie per un investimento complessivo di 15.000 miliardi su di una superficie di 5,5 milioni di metri cubi, ed è stato dato il via libera per la costruzione del Parco Tecnologico. Gli interventi riguardano la zona di Tor Marancia (5.000 alloggi oltre a negozi e servizi), Torino Mezzocammino (2.500 alloggi) e Castel Giubileo (100 alloggi). Sono stati inoltre finanziate alcune delle opere previste dal piano per i Giochi olimpici tra le quali il polo universitario e il completamento della metropolitana. Infine è stato indetto un bando per l'elaborazione dei PRU

che. Nel settore degli immobili direzionali la congiuntura immobiliare è ancora contrassegnata da toni negativi, sia nel mercato delle compravendite che in quello delle locazioni (seppure in quest'ultimo i segnali siano più ottimisti), ed in previsione non sembrano profilarsi grossi cambiamenti. I prezzi sono mediamente calati, rispetto allo scorso semestre, dell'1%, con diminuzioni più consistenti nelle periferie e nelle zone centrali. Positive le variazioni dei prezzi medi al metro quadrato rilevati nelle periferie terziarie. Nonostante l'incremento che da oramai un anno a questa parte stanno subendo i canoni medi di locazione di uffici, non risulta ancora conveniente per un investitore locare uno spazio direzionale a Bologna: il rendimento medio lordo del 5,3% sorpassa solo quello di Torino nella graduatoria decrescente delle tredici città. La congiuntura del mercato degli immobili commerciali, nonostante la diminuzione dei prezzi manifestata rispetto a sei mesi fa (-2%), risulta stabile sulla base dei giudizi espressi sul numero di scambi. Le aspettative per i prossimi sei mesi, orientate per lo più alla stazionarietà, assumono connotazioni di aumento nelle zone centrali della città.



Prezzi medi di abitazioni libere a ottobre 1997

	Prezzi	Variazione percentuale	
	migl.L/mq	semestrale	annua
Zona di pregio	4.678	-1,1	2,9
Centro	4.043	-0,4	1,6
Semicentro	3.190	-0,1	-1,1
Periferia	2.548	-2,3	-0,3
Prezzo medio	3.061	-1,2	0,1

Bologna

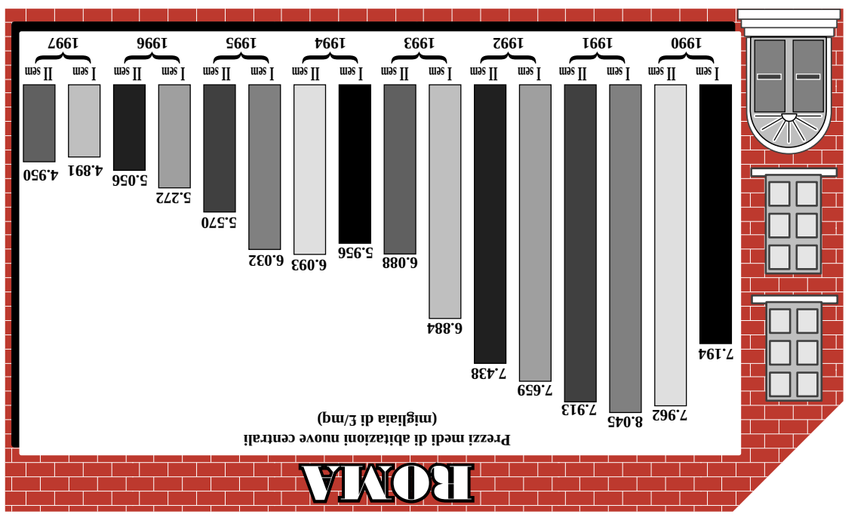
Il mercato immobiliare residenziale del capoluogo emiliano nel semestre scorso sembra essere stato caratterizzato, a giudizio degli operatori interpellati, da una domanda per l'acquisto che mostra qualche segnale di risveglio e che si riflette sul numero di compravendite, percepite per la prima volta da cinque anni in tendenziale aumento. Questo fatto fa passare in secondo piano il lieve calo che si è manifestato nei prezzi rispetto a sei mesi fa (diminuiti mediamente di 1,2 punti percentuali, con decrementi più evidenti in periferia e nelle zone di pregio). Il mercato locativo prosegue il trend di crescita che era già stato ipotizzato lo scorso semestre e che i dati ufficiali diffusi dal Ministero dell'Interno sul numero di contratti stipulati aveva evidenziato, con variazione del 1996 sul 1995 pari al 25,7%. Sotto il profilo delle aspettative, gli intervistati si attendono miglioramenti proprio nelle zone di pregio, in quelle centrali e semicentrali, dove nessuno degli interpellati è stato pessimista. Più caute le risposte nelle zone periferi-

Torino

Residenze, degli uffici e dei negozi sono accomunati da tassi di variazioni dei prezzi ancora negativi ma di bassa entità, in media con le tendenze dei maggiori mercati italiani. Nello specifico il mercato delle abitazioni ha manifestato qualche timido segnale di ripresa, che va comunque verificato nei prossimi semestri: sono state fornite valutazioni di aumento delle compravendite così come dei contratti di locazione accompagnati, questi ultimi, da aumenti anche della quantità domandate e offerte. L'aumento progressivo del divario tra prezzo richiesto e prezzo effettivo, che ha raggiunto il 17,5% nel semestre scorso, va interpretato in termini di aumento del potere contrat-

Prezzi medi di abitazioni libere a ottobre 1997

	Prezzi	Variazione percentuale	
	migl.L/mq	semestrale	annua
Zona di pregio	5.176	-0,4	-5,3
Centro	4.215	0,5	-5,8
Semicentro	2.823	-1,7	-8,8
Periferia	1.854	-2,1	-7,5
Prezzo medio	2.649	-1,2	-7,2



Media 13 aree - Top price di abitazioni, uffici, negozi

	Valori assoluti (al mq x 1.000)			Variazione %		
Semestre	Abitazioni	Uffici	Negozi	Abitazioni	Uffici	Negozi
I-1996	7.371	5.889	10.400	-	-	-
I-1997	7.671	5.929	10.143	+4,1	+0,7	-2,5
I-1998	7.984	6.379	11.321	+4,1	+7,6	+11,6

Fonte: Nomisma.

L'invarianza dei prezzi medi degli immobili (negli ultimi mesi) e il concomitante aumento, superiore a quello del livello generale dei prezzi, degli immobili migliori significa, ovviamente, una ulteriore riduzione delle quotazioni di quelli di cattiva qualità. Questa, come si è detto, pare essere la tendenza vincente in un mercato immobiliare dove le differenze locali (Nord-Sud, Centro-Periferia) restano forti e continueranno, presumibilmente, a dominare. L'analisi riferita alle diverse aree urbane fornisce precisi elementi a sostegno di questa indicazione. In conclusione si ritiene che le condizioni del mercato nei prossimi mesi, con l'avvio dei primi fondi di investimento immobiliare chiusi e l'operatività dei fondi pensione italiani e degli investitori stranieri, assieme all'evoluzione virtuosa del ciclo, precedentemente discussa, tenderanno rapidamente a migliorare agendo da volano su una parte rilevante dell'attività costruttiva e dei servizi finanziari per l'immobiliare. Questo rende più favorevoli le prospettive delle politiche di privatizzazione immobiliare e di riattivazione complessiva degli investimenti senza che debbano manifestarsi significativi contraccolpi sui prezzi.

Bologna

Il mercato immobiliare residenziale del capoluogo emiliano nel semestre scorso sembra essere stato caratterizzato, a giudizio degli operatori interpellati, da una domanda per l'acquisto che mostra qualche segnale di risveglio e che si riflette sul numero di compravendite, percepite per la prima volta da cinque anni in tendenziale aumento. Questo fatto fa passare in secondo piano il lieve calo che si è manifestato nei prezzi rispetto a sei mesi fa (diminuiti mediamente di 1,2 punti percentuali, con decrementi più evidenti in periferia e nelle zone di pregio). Il mercato locativo prosegue il trend di crescita che era già stato ipotizzato lo scorso semestre e che i dati ufficiali diffusi dal Ministero dell'Interno sul numero di contratti stipulati aveva evidenziato, con variazione del 1996 sul 1995 pari al 25,7%. Sotto il profilo delle aspettative, gli intervistati si attendono miglioramenti proprio nelle zone di pregio, in quelle centrali e semicentrali, dove nessuno degli interpellati è stato pessimista. Più caute le risposte nelle zone periferi-

Le prospettive del mercato

Come abbiamo più volte sottolineato il mercato immobiliare sembra essere sempre più selettivo con una domanda vivace per immobili di buona qualità e domanda flacca per immobili inferiori (il tempo medio di vendita si attesta sui 6 mesi con tendenza alla riduzione). E' indicativo a tal riguardo, l'andamento dei top price di abitazioni uffici e negozi nell'ultimo anno che aumentano riflettendo le condizioni della domanda per gli immobili di qualità in un contesto in cui la dinamica immobiliare dei prezzi annui va dal -3,9% delle abitazioni al -5,5% dei negozi tradizionali.

variazione sono generalmente vinicini allo zero ma con predominanza del segno negativo. Guardando all'annot rascorso, nel suo complesso, le città che hanno subito la flessione più m,arcata sono ancora Milano e Roma con oltre 7 punti pemcentuali. Questo risultato è il prodotto dell'andamento fortemente negativo a cavallo fra la fine del 1996 e l'inizio del 1997.

Le prospettive del mercato

Come abbiamo più volte sottolineato il mercato immobiliare sembra essere sempre più selettivo con una domanda vi-

finanziati dalla Regione Lazio per un investimento di 117 miliardi da destinare a 11 aree periferiche tra le più degradate.

29SPC04A2911 ZALLCALL 11 20:24:04 11/28/97