



## LA "FOTOGRAFIA" DEL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO NEL 2007

"Rallenta il mercato immobiliare, sia per la rarefazione degli scambi che per l'allungamento dei tempi di vendita, ma i prezzi rimangono stabili" è il commento di Alberto Pizzirani presidente di Fimaa, la Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari aderente a Confcommercio, al "Listino Prezzi Immobiliare 2007", indagine relativa al periodo maggio-settembre 2007.

Dallo studio risulta una riduzione del 3,3 % delle transazioni con una variazione percentuale più negativa nelle piccole province. I prezzi, per contro, continuano a registrare un segno positivo + 3,4% anche se in rallentamento rispetto allo scorso anno. In particolare il mercato della locazione abitativa registra un tendenziale raffreddamento con meno contratti stipulati, canoni più stabili e tempi di locazione in deciso allungamento.

Il mercato degli spazi commerciali appare invece a due velocità: un magma indifferenziato nelle vie meno commerciali dove le valutazioni non appaiono particolarmente positive e le high streets con prezzi e domanda crescenti. Analoga la situazione degli **uffici** in tendenziale riduzione a fronte di una bassa qualità dell'offerta, ma con uno sviluppo propulsivo là dove siamo in presenza di spazi direzionali moderni di elevata qualità e delocalizzate in zone di pregio.

"Le vicende sul mercato finanziario derivati dai subprime non sembrano per ora aver influito pesantemente sul mercato immobiliare, anche se la prudenza resta d'obbligo. Gli agenti immobiliari dovranno lavorare di più e meglio ma i risultati anche in futuro non mancheranno. La casa resta il sogno degli italiani, anche se il mercato dell'affitto mi sembra dovrà aprire nuove possibilità, anche e soprattutto se il Governo varerà, come ci auguriamo, misure di sostegno nella Finanziaria ed in particolare la tassazione di cedolare secca del 20% sul reddito da locazione", sottolinea Pizzirani.

Per il 2007 secondo lo studio di Fimaa gli scambi dei Comuni Capoluogo si ridurrebbero del 3,3% sull'anno precedente, con entità di variazione percentuale più negativa nelle piccole città (con popolazione tra 20 e 40 mila abitanti) del Sud (-6,3%) a differenza delle città del nord con analogo livello di popolazione, che sembrano mostrare una maggiore tenuta (-1,6%). L'entità della variazione percentuale sul 2006 del numero di scambi per i Comuni non Capoluogo considerati, potrebbe invece sfiorare i -4 punti percentuali.

Della stessa entità, ma di segno opposto, la variazione percentuale annuale rilevata sui prezzi medi di appartamenti, indipendentemente dalla tipologia (nuovi, recenti e vecchi) e dalla localizzazione (centro, semicentro, periferia): per il complesso delle città monitorate essa risulta pari al +3,4%, con gli estremi minimi e massimi della percentuale che si ritrovano ancora nella classe di città con popolazione tra 20 e 40 mila abitanti: mentre nel Nord emerge ancora un segnale di vivacità (+4,1% rispetto al corrispondente dato del 2006) nel Sud il rialzo percentuale dei prezzi medi risulta dello 0,8%.





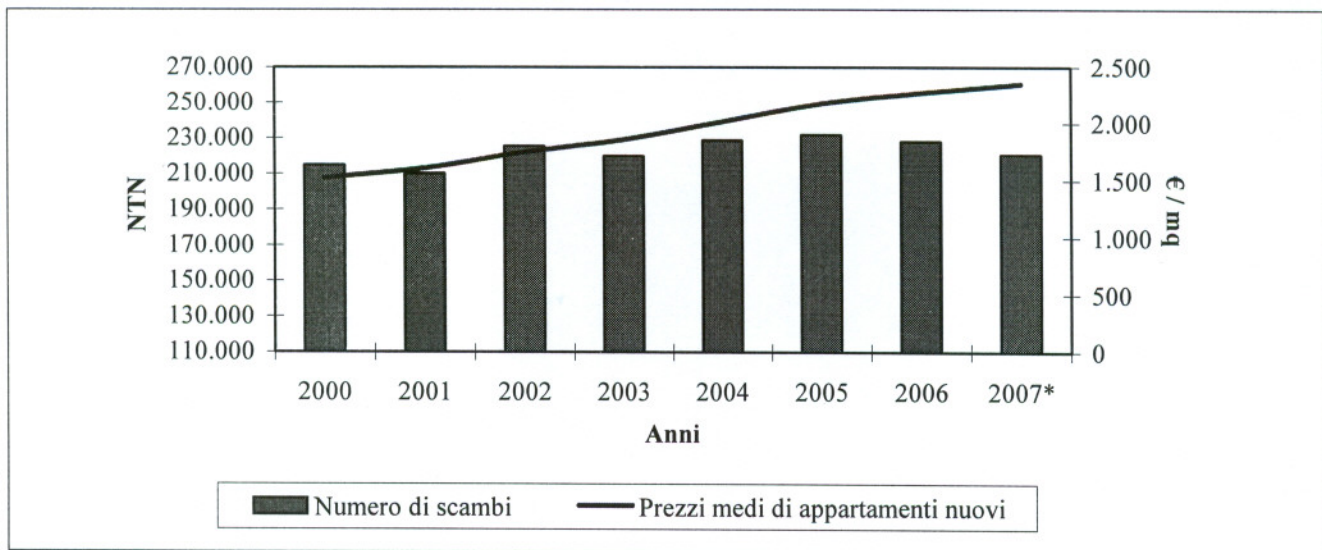
Sembra che sia il mercato di qualità centrale a segnare le variazioni più elevate per zona urbana che, in gerarchia decrescente, ha messo a segno un +3,6% sull'anno precedente; i rialzi percentuali annuali per gli ambiti semicentrali e periferici si attestano, rispettivamente, sul 3,4% e sul 3,3%. Nelle circoscrizioni territoriali, le variazioni percentuali annuali di entità più elevata, si sono registrate nelle zone semicentrali delle città del Sud (+4,1%) seguite dai centri dei Capoluoghi del Centro Italia. Le variazioni meno consistenti, invece, si rilevano nelle periferie dei territori urbani del Sud (+2,8%), precedute dalle zone semicentrali dei Comuni settentrionali (+3,1%).

A crescere leggermente di più della media sono gli appartamenti recenti (+3,5%), in particolare localizzati al Sud (+3,8%): la variazione percentuale annuale dei prezzi risulta, invece, più ridotta per gli appartamenti vecchi localizzati in comuni meridionali o insulari (+2,8%).

Dato il livello di informazione completa è dunque possibile aggiornare al 2007 il grafico riportante i fondamentali del mercato immobiliare residenziale dei Comuni Capoluogo italiani, che associa gli scambi all'indicatore dei prezzi di appartamenti nuovi: i primi sono stimati in 220.511 unità scambiate (-3,3% sul 2006), i secondi in 2.351 Euro al metro quadro (+3,4% rispetto al dato dello scorso anno; fig. 1).

FIGURA 1

**88 Comuni Capoluogo di Provincia - I fondamentali del mercato immobiliare residenziale**



Fonte: Ufficio Studi FIMAA.





Come lo scorso anno, la città mediamente più cara si conferma Roma, con quasi 4.300 Euro al metro quadrato per un appartamento "medio", seguita da Milano con 3.609, Firenze con 3.311 e Bologna, con 3.208.

Nelle prime 10 posizioni, rispetto allo scorso anno, guadagna 3 posti Brescia, con un incremento dell'indicatore medio dei prezzi di 6,9 punti percentuali, a scapito di Modena che scivola dal 9° all'11° posto, con prezzi cresciuti, mediamente, nel corso del 2007, del 3,4% .

**Prezzi medi di compravendita più elevati di appartamenti nel complesso,  
negli 88 Comuni Capoluogo monitorati**

Comune Capoluogo	Prezzo medio (€/mq)	Movimenti rispetto alla posizione occupata nel 2006
1. Roma	4.291	<=>
2. Milano	3.609	<=>
3. Firenze	3.311	<=>
4. Bologna	3.208	<=>
5. Napoli	3.002	<=>
6. Bolzano	2.871	<=>
7. Salerno	2.800	<=>
8. Rimini	2.517	<=>
9. Brescia	2.335	+3
10. Torino	2.309	<=>

Fonte: Ufficio Studi FIMAA.

Sul fronte del mercato della locazione abitativa, dai giudizi resi dai testimoni FIMAA interpellati emerge un mercato in tendenziale raffreddamento, con meno contratti stipulati rispetto allo scorso anno, canoni per lo più stabili e tempi medi di locazione in deciso allungamento.

Sul fronte dell'entità dei canoni di locazione mediamente corrispondibili mensilmente per un appartamento recente, non arredato, di circa 70 metri quadrati, quelli dei Capoluoghi di Provincia del Nord superano quelli del Centro di 7 Euro al mese e di quasi 75 quelli del Sud, nonostante questi ultimi, nell'ambito delle circoscrizioni territoriali, abbiano subito il più forte incremento percentuale annuale (del 3,7%, contro una media calcolata per l'intero Paese del 2,8%).

Anche per quanto riguarda i canoni di locazione, Roma si conferma la città più cara, seguita a ruota da Firenze e Milano. Napoli, che ha scalato 4 posizioni rispetto all'analoga graduatoria 2006, si colloca al 4° posto, precedendo Rimini che ne ha persa una, al 5° posto. In forte crescita nella graduatoria anche Bari e Padova, che con circa 700 Euro di affitto medio mensile si collocano rispettivamente all'8° ed al 10° posto.





**Canoni mensili medi di locazione più elevati di appartamenti recenti di circa 70 metri quadrati, non arredati negli 88 Comuni Capoluogo monitorati (Euro al mese)**

Comune Capoluogo	Canone medio (€/mese)	Movimenti rispetto alla posizione occupata nel 2006
1. Roma	1.086	<=>
2. Firenze	1.009	+1
3. Milano	949	-1
4. Napoli	929	+4
5. Rimini	793	-1
6. Bologna	776	+1
7. Bolzano	724	n.d. *
8. Bari	700	+7
9. Genova	668	+1
10. Padova	665	+7

(\*) Mancata rilevazione del dato 2006.

Fonte: Ufficio Studi FIMAA.

Convertendo i canoni di locazione in Euro al metro quadrato per anno e dividendoli per i livelli medi dei prezzi degli appartamenti recenti, si ottiene una misura del rendimento da locazione: lordo (cioè, al netto delle imposte e spese di gestione) e potenziale (in quanto calcolato sui prezzi attuali). In media, i rendimenti risultano stabili rispetto a quelli calcolati nel 2006, con un segno "meno" più consistente per il centro; sembra invece più conveniente la locazione al sud (forse con qualche livello di rischiosità più elevato), sfiorando un tasso lordo del 5% annuo.

Per quanto riguarda il mercato di uffici e negozi, il numero di compravendite è in tendenziale riduzione rispetto allo scorso anno, tanto nelle grandi città quanto nell'insieme dei Capoluoghi; mentre la percezione sui prezzi risulta calante, con tendenza alla stabilità, nei grandi centri, stabile con tendenza al calo, per il complesso di città.

Giudizi unanimi si ritrovano, sia per i tempi medi di vendita, sia per lo sconto, che risultano nelle aspettative espresse dalla maggior quota di agenti FIMAA interpellati in aumento.

Ancora più omogenei i giudizi espressi dagli agenti FIMAA sui negozi, il cui numero di scambi è percepito in diminuzione, i prezzi stabili, i tempi di vendita in allungamento e il divario medio percentuale sul prezzo di offerta in aumento, secondo la maggioranza degli operatori interpellati.

Sulla locazione di spazi direzionali, i giudizi espressi identificano un mercato in riduzione con tendenza alla stabilità nel numero di contratti, tempi di locazione in allungamento e canoni





stabili, ma con una propensione (espressa nelle grandi città e negli altri Capoluoghi, rispettivamente, dal 42,7% e dal 36% del campione) alla riduzione

Per la locazione di negozi, gli operatori immobiliari intervistati, individuano una situazione di riduzione con tendenza allo stallo sia per quanto riguarda i contratti, sia i canoni; con una sensazione di allungamento dei tempi medi di locazione confermata dalla maggioranza di agenti (oltre il 75% nelle grandi città, il 67,6% per l'intero *panel* delle 88 monitorate; tab. 13).

I giudizi espressi, tuttavia, essendo stati resi per la città nel suo complesso, non sono in grado di evidenziare le sfumature sui due mercati, difficili da cogliere statisticamente, ma in grado di influenzare le valutazioni: il mercato direzionale italiano sembra soffrire di una bassa qualità dell'offerta che, fondandosi per i progetti in sviluppo sui *desiderata* espressi dalla domanda, non fa quel salto di qualità necessario ad uno sviluppo propulsivo. Quando ciò non avviene, le operazioni proposte di elevata qualità hanno mostrato un alto grado di assorbimento e soddisfazione: si tratta di spazi direzionali moderni, adeguati funzionalmente e non localizzati esclusivamente nei centri storici della città, ma, al contrario, delocalizzati in tutte le zone urbane.

Analoghi discorsi possono essere affrontati anche per gli spazi destinati al commercio: la domanda sembra concentrarsi in poche importanti location (sia nei Comuni Capoluogo, sia nei Comuni di cintura) e sui centri commerciali in ambito periurbano. Il mercato, così, appare a due velocità: un magma indifferenziato nelle vie meno commerciali per cui le valutazioni espresse non appaiono particolarmente positive, e le *high streets* con prezzi e domanda crescenti ed offerta particolarmente rarefatta.

I prezzi medi rilevati, pertanto, riflettono il valore di mercato laddove si può formare (presenza di domanda) e registrano una crescita tanto per uffici (più elevata per le grandi città; 3,8%), quanto per negozi (più elevata per l'insieme dei Comuni monitorati rispetto alle 10 città con maggiore densità abitativa: 4,7%).

I prezzi medi rilevati, per uffici nuovi, si attestano sui 1.836 Euro al metro quadrato, un dato che rappresenta poco più del 72% del valore medio rilevato nei 10 Grandi comuni Capoluogo; per i negozi il prezzo medio di 2.220 Euro al metro quadrato risulta oltre il 75% del prezzo medio dei 10 grandi Comuni.

Sul fronte dei canoni medi di locazione, invece, si è rilevato un lieve aumento per quelli di uffici nelle grandi città (+2,2%) ed un calo nell'insieme dei Capoluoghi analizzati (-1,1%); di deciso calo per quelli di negozi: ciò ha provocato una lieve diminuzione dei rendimenti medi uffici che diviene, evidentemente, più consistente per i negozi.