



Nomisma

OSSERVATORIO SUL MERCATO IMMOBILIARE

COMUNICATO STAMPA

**LA CONGIUNTURA IMMOBILIARE IN ITALIA
II SEMESTRE 2005**

Estratti 13 Grandi Aree Urbane

*BARI – BOLOGNA – CAGLIARI – CATANIA – FIRENZE – GENOVA –
MILANO – NAPOLI – PALERMO – PADOVA – ROMA – TORINO – VENEZIA*

Bologna, Novembre 2005

B A R I

Il mercato immobiliare barese evidenzia tendenze omogenee in tutti i comparti analizzati: l'andamento che emerge chiaramente è di una stabilità del settore in tutti gli indicatori qualitativi rilevati. Si registra solo un lieve incremento di domanda, offerta e numero di contratti stipulati nel comparto abitativo.

I prezzi continuano a crescere, con un'intensità decisamente inferiore al passato, con variazioni che, pur mantenendo valori positivi, sempre più frequentemente si avvicinano allo zero. In questo contesto una eccezione è rappresentata dal mercato industriale dove la crescita dei prezzi si conferma superiore alla media delle tredici città monitorate.

Passando all'analisi del mercato della locazione non si segnalano significativi mutamenti rispetto al semestre precedente per quanto riguarda l'analisi qualitativa (i giudizi formulati dagli operatori del settore mostrano domanda offerta e numero di compravendite stabili), mentre i canoni subiscono un rallentamento consistente.

La diversa dinamica che caratterizza prezzi e canoni (i primi sembrano ridursi ad una velocità meno marcata), determinano un lieve flessione dei rendimenti lordi da locazione.

Tempi e divari non mostrano significativi cambiamenti rispetto al semestre scorso.

Le previsioni sono complessivamente orientate alla stabilità, sia sul versante dei valori che dei volumi di scambio.

Prezzi medi di compravendita e rendimenti di immobili, ottobre 2005

ABITAZIONI NUOVE					UFFICI				
Zone	Prezzi (€ al mq)	Var. % semestrale	Var. % annuale	Rendi- menti % (*)	Zone	Prezzi (€ al mq)	Var. % semestrale	Var. % annuale	Rendi- menti %
Pregio	3.118	2,4	7,1	5,3	Centro	2.598	2,8	7,2	5,5
Centro	2.769	2,3	6,3	5,2	Semicentro	2.158	0,8	4,8	6,0
Semicentro	2.176	-1,4	1,4	5,7	Perif. terz.	1.810	0,4	2,0	6,1
Periferia	1.657	1,6	2,4	6,1	Periferia	1.248	2,4	5,8	7,2
<i>Media</i>	<i>2.041</i>	<i>0,9</i>	<i>3,3</i>	<i>5,8</i>	<i>Media</i>	<i>1.609</i>	<i>1,6</i>	<i>4,6</i>	<i>6,5</i>

(*) Riferiti ad abitazioni usate.

NEGOZI					CAPANNONI			
Zone	Prezzi (€ al mq)	Var. % semestrale	Var. % annuale	Rendi- menti % (*)	Dimensioni	Prezzi (€ al mq)	Var. % annuale	Rendimenti %
Centro	3.326	0,7	4,9	8,2	500 mq	718	11,4	9,5
Semicentro	2.362	3,2	7,8	7,5	1.000 mq	592	10,6	7,9
Periferia	1.233	1,4	5,7	8,3	3.000 mq	421	9,8	7,4
<i>Media</i>	<i>1.855</i>	<i>1,9</i>	<i>6,2</i>	<i>8,0</i>	<i>Media</i>	<i>577</i>	<i>10,7</i>	<i>8,5</i>

Fonte: Nomisma.

BOLOGNA

Se, nel primo semestre, il mercato delle abitazioni mostrava ancora una dinamica positiva e sostenuta, nel semestre scorso si sono registrati segnali di indebolimento soprattutto sul fronte della domanda con un conseguente calo nelle quantità scambiate. E' questo in sintesi il giudizio espresso dagli operatori locali che, interpellati sulla congiuntura immobiliare bolognese, hanno percepito cambiamenti di segno sul fronte della domanda e dell'offerta.

I valori proseguono nel loro trend di crescita anche se, da almeno due anni, a tassi via via meno sostenuti; anzi, in termini reali, gli incrementi oscillano appena sopra al 2% per tutte le tipologie analizzate.

Si conferma, anche nel secondo semestre dell'anno in corso, la debole congiuntura del mercato della locazione non solo per gli immobili ad uso produttivo, ma anche per quelli residenziali.

I tempi tendono ad allungarsi mentre lo sconto praticato sul prezzo richiesto si riduce ulteriormente.

La debole congiuntura del mercato della locazione rispetto a quello della compravendita si è riflessa sui rendimenti lordi che si sono ridotti per tutti i segmenti monitorati.

In prospettiva, nel prossimo semestre, non dovrebbero esserci cambiamenti significativi, se non il mantenimento dell'attuale congiuntura o, al più, un ulteriore indebolimento del mercato delle abitazioni, in particolare del semicentro e del centro città.

Prezzi medi di compravendita e rendimenti di immobili, ottobre 2005

ABITAZIONI NUOVE					UFFICI				
Zone	Prezzi (€ al mq)	Var. % semestrale	Var. % annuale	Rendi- menti % (*)	Zone	Prezzi (€ al mq)	Var. % semestrale	Var. % annuale	Rendi- menti %
Pregio	4.751	2,5	7,0	4,5	Centro	3.555	3,2	7,5	4,9
Centro	4.163	2,6	7,3	4,5	Semicentro	2.891	2,7	4,9	5,1
Semicentro	3.292	3,5	8,4	4,4	Perif. terz.	2.418	0,6	2,8	5,3
Periferia	2.665	3,0	4,9	4,5	Periferia	2.097	1,9	5,2	5,1
<i>Media</i>	<i>3.171</i>	<i>3,0</i>	<i>6,5</i>	<i>4,5</i>	<i>Media</i>	<i>2.386</i>	<i>1,8</i>	<i>4,7</i>	<i>5,1</i>

(*) Riferiti ad abitazioni usate.

NEGOZI					CAPANNONI			
Zone	Prezzi (€ al mq)	Var. % semestrale	Var. % annuale	Rendi- menti % (*)	Dimensioni	Prezzi (€ al mq)	Var. % annuale	Rendimenti %
Centro	4.632	1,8	3,9	6,6	500 mq	1.039	5,3	7,3
Semicentro	2.990	3,7	5,7	6,5	1.000 mq	887	7,1	7,0
Periferia	2.163	1,8	4,0	6,4	3.000 mq	779	6,9	6,8
<i>Media</i>	<i>2.752</i>	<i>2,4</i>	<i>4,5</i>	<i>6,5</i>	<i>Media</i>	<i>902</i>	<i>6,3</i>	<i>7,1</i>

Fonte: Nomisma.

CAGLIARI

Anche nel secondo semestre del 2005, il mercato immobiliare cagliaritano si è connotato per una stabilità diffusa a tutti i segmenti analizzati.

Come già avvenuto a maggio, i canoni, più che i prezzi, continuano a mostrare una spinta che nel tempo si sta affievolendo. Sfruttando dunque la buona salute dei canoni, i rendimenti registrano una discreta performance, fatta eccezione per il comparto direzionale; i valori restano comunque interessanti se paragonati ai valori medi campionari.

Si allungano i tempi medi di vendita, mentre quelli di locazione rimangono sostanzialmente stabili; calano invece i divari, ad esclusione del segmento degli uffici, denotando una qual certa rigidità dell'offerta.

In definitiva, il mercato immobiliare cagliaritano appare privo di dinamicità, scarso di opportunità per la domanda e rigido nell'offerta, ma in grado di garantire una discreta capacità di assorbimento della stessa.

In prospettiva, per quanto concerne il prossimo semestre, non dovrebbero esserci cambiamenti significativi, se non il mantenimento dell'attuale congiuntura.

Prezzi medi di compravendita e rendimenti di immobili, ottobre 2005

ABITAZIONI NUOVE					UFFICI				
Zone	Prezzi (€ al mq)	Var. % semestrale	Var. % annuale	Rendi- menti % (*)	Zone	Prezzi (€ al mq)	Var. % semestrale	Var. % annuale	Rendi- menti %
Pregio	2.609	1,6	5,7	6,2	Centro	2.344	2,6	7,6	5,4
Centro	2.328	1,6	6,2	5,9	Semicentro	1.988	3,2	6,9	5,2
Semicentro	1.881	1,9	6,3	5,8	Perif. terz.	1.639	2,3	5,9	5,2
Periferia	1.479	0,9	3,9	5,6	Periferia	1.349	2,1	4,2	5,0
<i>Media</i>	<i>1.775</i>	<i>1,4</i>	<i>5,2</i>	<i>5,8</i>	<i>Media</i>	<i>1.578</i>	<i>2,4</i>	<i>5,4</i>	<i>5,1</i>

(*) Riferiti ad abitazioni usate.

NEGOZI					CAPANNONI			
Zone	Prezzi (€ al mq)	Var. % semestrale	Var. % annuale	Rendi- menti % (*)	Dimensioni	Prezzi (€ al mq)	Var. % annuale	Rendimenti %
Centro	3.145	3,0	6,7	8,5	500 mq	873	8,4	8,6
Semicentro	2.122	2,8	6,7	8,8	1.000 mq	773	7,4	8,1
Periferia	1.435	2,1	4,7	8,0	3.000 mq	616	7,2	8,4
<i>Media</i>	<i>1.876</i>	<i>2,6</i>	<i>5,8</i>	<i>8,4</i>	<i>Media</i>	<i>754</i>	<i>7,7</i>	<i>8,4</i>

Fonte: Nomisma.

CATANIA

Il mercato di Catania, nell'ultimo semestre, si è caratterizzato per una sostanziale omogeneità rispetto al semestre precedente per ciò che concerne le quantità domandate, offerte e scambiate, fatta eccezione per il mercato dei capannoni industriali per i quali si è riscontrata una flessione nei contratti stipulati.

Positivo, in particolar modo per il mercato abitativo, l'andamento delle variazioni percentuali di prezzi e dei canoni, che mantengono comunque valori assoluti molto bassi. Le redditività potenziali da locazioni sono, in tutti i settori, superiori alla media campionaria, e nel comparto commerciale raggiungono valori di notevole interesse.

Le tempistiche di vendita e locazione si sono mantenute sostanzialmente inalterate rispetto a sei mesi fa, mentre i divari fra prezzi inizialmente richiesti e prezzi effettivi, già molto alti, sono aumentati in tutti i segmenti immobiliari, segnali di una scarsa capacità di assorbimento delle quantità offerte.

Le previsioni circa i prossimi mesi sono complessivamente orientate alla stabilità, in linea con le indicazioni emerse nei semestri scorsi.

Prezzi medi di compravendita e rendimenti di immobili, ottobre 2005

ABITAZIONI NUOVE					UFFICI				
Zone	Prezzi (€ al mq)	Var. % semestrale	Var. % annuale	Rendi- menti % (*)	Zone	Prezzi (€ al mq)	Var. % semestrale	Var. % annuale	Rendi- menti %
Pregio	2.922	2,5	9,3	5,2	Centro	2.418	3,0	9,9	5,5
Centro	2.430	1,7	7,4	5,2	Semicentro	1.679	1,4	6,6	5,9
Semicentro	1.642	4,9	10,8	5,6	Perif. terz.	1.652	2,7	6,3	5,3
Periferia	1.175	5,4	8,9	5,5	Periferia	1.102	4,0	8,0	6,3
<i>Media</i>	<i>1.583</i>	<i>4,1</i>	<i>9,1</i>	<i>5,4</i>	<i>Media</i>	<i>1.413</i>	<i>3,1</i>	<i>7,4</i>	<i>5,8</i>

(*) Riferiti ad abitazioni usate.

NEGOZI					CAPANNONI			
Zone	Prezzi (€ al mq)	Var. % semestrale	Var. % annuale	Rendi- menti % (*)	Dimensioni	Prezzi (€ al mq)	Var. % annuale	Rendimenti %
Centro	3.581	3,0	7,0	10,0	500 mq	624	8,8	6,7
Semicentro	2.171	4,9	9,8	8,7	1.000 mq	524	8,3	6,5
Periferia	1.202	3,1	6,6	10,0	3.000 mq	433	7,8	6,2
<i>Media</i>	<i>1.819</i>	<i>3,7</i>	<i>7,8</i>	<i>9,6</i>	<i>Media</i>	<i>527</i>	<i>8,4</i>	<i>6,5</i>

Fonte: Nomisma.

FIRENZE

La performance del mercato immobiliare fiorentino ha fatto registrare, nella seconda metà del 2005, una battuta d'arresto, che colloca Firenze tra le città meno vivaci rispetto alla situazione nazionale. Tali evidenze trovano conferma nelle percezioni rivelate degli operatori, complessivamente più pessimistiche, rispetto a quelle riscontrate a livello nazionale e al passato. In tale scenario, tuttavia, i tempi medi di vendita e di locazione degli immobili in tutti i segmenti esaminati, sono tra i più bassi riscontrati nel campione delle tredici maggiori città italiane.

I canoni hanno mostrato una flessione tendenziale dall'inizio della fase espansiva, che si associa ad un brusco rallentamento nella crescita dei valori di compravendita. La risultanza di tali andamenti difformi di prezzi e canoni è un abbattimento generalizzato sul fronte dei rendimenti.

Le previsioni indicano un rallentamento nel numero delle compravendite e una ulteriore diminuzione dei canoni.

Prezzi medi di compravendita e rendimenti di immobili, ottobre 2005

ABITAZIONI NUOVE					UFFICI				
Zone	Prezzi (€ al mq)	Var. % semestrale	Var. % annuale	Rendi- menti % (*)	Zone	Prezzi (€ al mq)	Var. % semestrale	Var. % annuale	Rendi- menti %
Pregio	5.705	0,9	5,4	5,1	Centro	3.940	0,3	4,5	5,4
Centro	4.827	1,7	4,8	4,9	Semicentro	3.431	2,1	8,0	5,4
Semicentro	3.796	2,1	6,9	5,0	Perif. terz.	2.806	-0,1	3,2	5,6
Periferia	3.010	2,4	7,4	5,3	Periferia	2.275	1,7	5,7	5,6
<i>Media</i>	<i>3.642</i>	<i>2,0</i>	<i>6,6</i>	<i>5,1</i>	<i>Media</i>	<i>2.682</i>	<i>1,1</i>	<i>5,2</i>	<i>5,6</i>

(*) Riferiti ad abitazioni usate.

NEGOZI					CAPANNONI			
Zone	Prezzi (€ al mq)	Var. % semestrale	Var. % annuale	Rendi- menti % (*)	Dimensioni	Prezzi (€ al mq)	Var. % annuale	Rendimenti %
Centro	5.235	1,0	4,3	7,5	500 mq	1.143	8,9	7,6
Semicentro	3.320	1,3	5,6	7,7	1.000 mq	873	4,2	9,3
Periferia	2.504	2,9	6,1	6,9	3.000 mq	733	4,8	8,8
<i>Media</i>	<i>3.127</i>	<i>2,0</i>	<i>5,5</i>	<i>7,3</i>	<i>Media</i>	<i>917</i>	<i>6,2</i>	<i>8,5</i>

Fonte: Nomisma.

GENOVA

Il mercato immobiliare genovese sembra esser stato colpito da una ventata di pessimismo.

Gli operatori denunciano un calo d'interesse da parte della domanda in quasi tutti i segmenti del mercato, con inevitabili ripercussioni negative sull'attività contrattuale.

Dal canto suo, l'offerta non sembra esercitare un forte potere attrattivo (come testimoniato dall'allungamento diffuso delle tempistiche di vendita e locazione) e tende addirittura a ridurre ulteriormente lo sconto sul prezzo inizialmente richiesto per salvaguardare gli investimenti effettuati negli ultimi anni. In tale contesto, i prezzi di compravendita rallentano la propria corsa ma non smettono di crescere, e a ritmi talvolta persino superiori alla media delle tredici aree considerate.

Più stabile il mercato delle locazioni, tanto nelle tendenze quanto nei valori. La redditività da locazione appare tendenzialmente immutata rispetto a sei mesi fa.

Riguardo al futuro, le prospettive delineate dagli operatori del settore appaiono per nulla incoraggianti, dal momento che la maggior parte dei giudizi censiti parla di un calo delle compravendite e di stabilità dei prezzi in quasi tutti i segmenti considerati.

Prezzi medi di compravendita e rendimenti di immobili, ottobre 2005

ABITAZIONI NUOVE					UFFICI				
Zone	Prezzi (€ al mq)	Var. % semestrale	Var. % annuale	Rendimenti % (*)	Zone	Prezzi (€ al mq)	Var. % semestrale	Var. % annuale	Rendimenti %
Pregio	4.213	2,6	6,7	4,7	Centro	2.550	4,6	10,5	5,3
Centro	2.927	4,2	9,8	5,1	Semicentro	1.942	4,5	11,0	5,6
Semicentro	2.124	2,6	8,4	5,5	Perif. terz.	1.728	3,1	8,4	5,3
Periferia	1.472	2,6	6,9	6,3	Periferia	1.150	2,5	6,6	5,5
<i>Media</i>	<i>2.022</i>	<i>2,9</i>	<i>7,8</i>	<i>5,6</i>	<i>Media</i>	<i>1.503</i>	<i>3,3</i>	<i>8,3</i>	<i>5,5</i>

(*) Riferiti ad abitazioni usate.

NEGOZI					CAPANNONI			
Zone	Prezzi (€ al mq)	Var. % semestrale	Var. % annuale	Rendimenti % (*)	Dimensioni	Prezzi (€ al mq)	Var. % annuale	Rendimenti %
Centro	4.136	1,5	3,6	7,0	500 mq	1.083	7,8	8,0
Semicentro	2.335	0,7	5,2	7,6	1.000 mq	909	7,7	7,5
Periferia	1.374	1,8	4,9	7,3	3.000 mq	684	6,6	8,0
<i>Media</i>	<i>2.043</i>	<i>1,3</i>	<i>4,6</i>	<i>7,3</i>	<i>Media</i>	<i>892</i>	<i>7,5</i>	<i>7,8</i>

Fonte: Nomisma.

MILANO

I prezzi degli immobili milanesi hanno continuato a mettere a segno incrementi anche in termini reali, ma i rialzi risultano più contenuti rispetto alla prima parte dell'anno e comunque la variazione incrementativa annuale risulta, per tutti i comparti analizzati, la più contenuta dell'ultimo quinquennio. I tempi di vendita e di locazione continuano gradualmente ad aumentare testimoniando una maggiore difficoltà nell'allocatione degli immobili in un mercato dove la domanda non è più in aumento, ma tutt'al più stabile, quando non in alcuni casi (soprattutto negli ambiti periferici in maniera trasversale rispetto ai settori immobiliari monitorati) in diminuzione.

Ed è proprio nelle zone più periferiche della città che sembra essere più presente il fenomeno dell'accumulo dell'offerta dovuto sia alla produzione del nuovo, ma anche alla rimanenza sul mercato di immobili vetusti che spesso non incontrano il favore della domanda.

In genere il mercato della locazione appare più fermo rispetto a quello della compravendita addirittura con flessioni sui canoni medi per il segmento delle abitazioni. Ne risulta una erosione nel livello dei rendimenti, che continua a posizionare Milano fra le città con redditività inferiore alla media, con la sola eccezione del segmento degli immobili industriali.

Per il prossimo semestre si prevede una tendenziale flessione per il segmento commerciale, mentre ci si prefigura una diminuzione di contratti e valori per quanto concerne abitazioni (soprattutto per le locazioni) e uffici. Stabilità, infine, per il comparto degli immobili industriali.

Prezzi medi di compravendita e rendimenti di immobili, ottobre 2005

ABITAZIONI NUOVE					UFFICI				
Zone	Prezzi (€ al mq)	Var. % semestrale	Var. % annuale	Rendi- menti % (*)	Zone	Prezzi (€ al mq)	Var. % semestrale	Var. % annuale	Rendi- menti %
Pregio	7.904	3,6	4,4	4,6	Centro	6.171	2,6	5,3	5,1
Centro	6.712	3,1	7,1	4,4	Semicentro	4.225	2,6	7,2	5,2
Semicentro	4.403	3,7	7,9	4,8	Perif. terz.	2.910	1,9	4,0	5,8
Periferia	2.967	3,5	7,5	5,1	Periferia	2.297	3,9	8,4	5,2
<i>Media</i>	<i>4.178</i>	<i>3,5</i>	<i>7,1</i>	<i>4,8</i>	<i>Media</i>	<i>2.976</i>	<i>2,9</i>	<i>6,6</i>	<i>5,4</i>

(*) Riferiti ad abitazioni usate.

NEGOZI					CAPANNONI			
Zone	Prezzi (€ al mq)	Var. % semestrale	Var. % annuale	Rendi- menti % (*)	Dimensioni	Prezzi (€ al mq)	Var. % annuale	Rendimenti %
Centro	8.430	3,1	6,7	7,2	500 mq	1.023	8,1	8,3
Semicentro	4.289	2,1	5,7	7,6	1.000 mq	888	6,9	8,3
Periferia	2.470	2,1	6,9	7,1	3.000 mq	795	7,6	8,5
<i>Media</i>	<i>3.841</i>	<i>2,4</i>	<i>6,4</i>	<i>7,3</i>	<i>Media</i>	<i>902</i>	<i>7,6</i>	<i>8,3</i>

Fonte: Nomisma.

NAPOLI

La provincia di Napoli, in termini di numero di scambi, rappresenta più del 50% del mercato residenziale campano. Dopo una notevole contrazione delle compravendite residenziali fino al 2003 (-30% circa rispetto al 2000), la ripresa del 2004 è stata consistente, con una variazione sull'anno precedente del 13% circa.

In questa seconda parte dell'anno i giudizi di riduzione della domanda per acquisto di abitazioni espressi dagli operatori risultano in aumento, ma il mercato è contrassegnato da una forte stabilità con prezzi che dovrebbero tenere o, al più, subire qualche lieve erosione nelle zone semicentrali e periferiche della città.

Le ipotesi di stabilità si confermano anche per il mercato di uffici e negozi, per i quali, tuttavia, i prezzi non mostrano segnali di cedimento, a differenza di quanto riscontrato per i canoni di locazione che, in linea di massima crescono meno o perdono qualche punto percentuale, riducendo di qualche decimo di punto, rispetto allo scorso anno i rendimenti medi lordi annui da locazione.

Per i prossimi 6 mesi non sono attese particolari modificazioni, ma potrebbero crescere meno i valori di uffici in centro, semicentro e periferia terziaria.

Improntato sulla stabilità anche il mercato per gli spazi industriali e logistici: lo status quo dovrebbe mantenersi anche per tutto il 2006 grazie allo sviluppo di alcuni importanti progetti in fase di decollo (magazzini ex-approvigionamenti, mercato all'ingrosso di Giugliano, ecc.).

Prezzi medi di compravendita e rendimenti di immobili, ottobre 2005

ABITAZIONI NUOVE					UFFICI				
Zone	Prezzi (€ al mq)	Var. % semestrale	Var. % annuale	Rendi- menti % (*)	Zone	Prezzi (€ al mq)	Var. % semestrale	Var. % annuale	Rendi- menti %
Pregio	5.715	3,1	9,9	4,4	Centro	4.333	4,0	9,7	5,0
Centro	3.950	5,1	10,6	5,4	Semicentro	3.075	3,8	7,6	5,5
Semicentro	2.575	3,0	5,1	5,7	Perif. terz.	2.415	3,9	11,5	5,7
Periferia	1.875	3,6	8,2	6,1	Periferia	1.550	4,7	8,0	6,2
<i>Media</i>	<i>2.594</i>	<i>3,7</i>	<i>8,1</i>	<i>5,6</i>	<i>Media</i>	<i>2.170</i>	<i>4,2</i>	<i>9,2</i>	<i>5,8</i>

(*) Riferiti ad abitazioni usate.

NEGOZI					CAPANNONI			
Zone	Prezzi (€ al mq)	Var. % semestrale	Var. % annuale	Rendi- menti % (*)	Dimensioni	Prezzi (€ al mq)	Var. % annuale	Rendimenti %
Centro	6.419	3,3	9,3	6,6	500 mq	765	4,8	9,3
Semicentro	3.953	2,2	4,9	7,3	1.000 mq	560	6,2	9,4
Periferia	2.247	2,8	5,6	7,9	3.000 mq	423	8,1	9,1
<i>Media</i>	<i>3.331</i>	<i>2,7</i>	<i>6,3</i>	<i>7,3</i>	<i>Media</i>	<i>583</i>	<i>6,0</i>	<i>9,3</i>

Fonte: Nomisma.

PADOVA

La congiuntura immobiliare di Padova si conferma, anche in questa seconda metà dell'anno, poco brillante. Prevala la stabilità nelle quantità scambiate e nella domanda e offerta di vendita e di locazione.

I tempi tendono a crescere con riferimento a tutte le tipologie.

Qualche segnale di flessione si registra nei mercati degli immobili per l'impresa ed in particolare nel mercato terziario a seguito di un ulteriore indebolimento della domanda di acquisto e di locazione.

I valori immobiliari sono cresciuti, ma a tassi più contenuti rispetto al più recente passato mentre i canoni hanno risentito maggiormente della bassa congiuntura facendo registrare anche cali nominali. L'unico segmento che manifesta incrementi significativi, perché superiori alla media dei maggiori mercati, è quello dei negozi.

A giudizio degli operatori locali le quantità compravendute sono diminuite rispetto alla prima parte dell'anno con riferimento ai segmenti degli immobili per l'impresa mentre dovrebbero essersi mantenute stazionarie quelle delle abitazioni.

In prospettiva si prevede stabilità del mercato residenziale e un ulteriore indebolimento della congiuntura dei mercati per l'impresa con cali negli scambi e nei prezzi.

Prezzi medi di compravendita e rendimenti di immobili, ottobre 2005

ABITAZIONI NUOVE					UFFICI				
Zone	Prezzi (€ al mq)	Var. % semestrale	Var. % annuale	Rendi- menti % (*)	Zone	Prezzi (€ al mq)	Var. % semestrale	Var. % annuale	Rendi- menti %
Pregio	4.212	3,7	8,3	5,2	Centro	3.177	3,0	8,2	5,0
Centro	3.439	2,1	5,6	5,1	Semicentro	2.242	3,2	5,9	5,8
Semicentro	2.439	2,0	7,7	5,4	Perif. terz.	2.071	2,6	6,5	5,9
Periferia	1.769	2,6	7,3	6,4	Periferia	1.592	2,0	6,5	6,1
<i>Media</i>	<i>2.333</i>	<i>2,4</i>	<i>7,2</i>	<i>5,7</i>	<i>Media</i>	<i>1.912</i>	<i>2,5</i>	<i>6,6</i>	<i>5,9</i>

(*) Riferiti ad abitazioni usate.

NEGOZI					CAPANNONI			
Zone	Prezzi (€ al mq)	Var. % semestrale	Var. % annuale	Rendi- menti % (*)	Dimensioni	Prezzi (€ al mq)	Var. % annuale	Rendimenti %
Centro	4.600	2,3	6,2	9,4	500 mq	885	5,2	6,6
Semicentro	2.692	3,5	6,0	9,6	1.000 mq	745	0,0	7,3
Periferia	1.900	4,1	10,2	9,2	3.000 mq	636	0,9	7,2
<i>Media</i>	<i>2.512</i>	<i>3,4</i>	<i>7,8</i>	<i>9,4</i>	<i>Media</i>	<i>755</i>	<i>2,2</i>	<i>7,0</i>

Fonte: Nomisma.

PALE RMO

Il mercato immobiliare palermitano si è contraddistinto, nel secondo semestre 2005, per una diffusa stabilità, peraltro già preannunciata nel primo semestre. A fare eccezione, il mercato delle abitazioni, che ha subito una brusca frenata per quanto riguarda quantità domandate, offerte e numero di transazioni.

I prezzi, che rimangono molto bassi, sono aumentati in misura simile a quanto avvenuto nelle altre grandi città monitorate, i canoni, invece, segnalano una performance buona, soprattutto per quanto concerne il segmento commerciale. Rendimenti dunque costanti, in considerazione della crescita simile di prezzi e canoni.

I tempi medi di vendita e locazione sono, per tutti i segmenti, inferiori alla media ma in leggero aumento rispetto al semestre precedente, mentre i divari percentuali tra il prezzo proposto dall'offerta e quello effettivamente praticato risultano sempre particolarmente alti se confrontati con la media campionaria.

Per quanto riguarda le previsioni riguardanti il mercato immobiliare del capoluogo siciliano per i prossimi mesi, gli operatori intervistati sembrano concordi nel prevedere una congiuntura sostanzialmente stabile sia per quanto riguarda i prezzi che per il numero di scambi, senza distinzioni fra i diversi comparti.

Prezzi medi di compravendita e rendimenti di immobili, ottobre 2005

ABITAZIONI NUOVE					UFFICI				
Zone	Prezzi (€ al mq)	Var. % semestrale	Var. % annuale	Rendi- menti % (*)	Zone	Prezzi (€ al mq)	Var. % semestrale	Var. % annuale	Rendi- menti %
Pregio	2.522	2,9	6,1	5,7	Centro	2.288	1,9	6,5	5,4
Centro	2.167	2,7	8,3	5,6	Semicentro	1.844	2,8	6,8	5,4
Semicentro	1.710	2,9	6,4	5,5	Perif. terz.	1.451	2,7	7,2	5,6
Periferia	1.285	2,9	6,5	6,4	Periferia	1.139	1,1	5,4	5,6
<i>Media</i>	<i>1.598</i>	<i>2,9</i>	<i>6,7</i>	<i>5,9</i>	<i>Media</i>	<i>1.393</i>	<i>1,9</i>	<i>6,2</i>	<i>5,5</i>

(*) Riferiti ad abitazioni usate.

NEGOZI					CAPANNONI			
Zone	Prezzi (€ al mq)	Var. % semestrale	Var. % annuale	Rendi- menti % (*)	Dimensioni	Prezzi (€ al mq)	Var. % annuale	Rendimenti %
Centro	3.553	2,7	7,6	7,1	500 mq	792	7,7	5,5
Semicentro	2.372	3,6	8,1	7,7	1.000 mq	621	4,8	6,1
Periferia	1.496	3,2	7,6	8,5	3.000 mq	470	6,6	6,2
<i>Media</i>	<i>2.040</i>	<i>3,2</i>	<i>7,7</i>	<i>7,9</i>	<i>Media</i>	<i>628</i>	<i>6,5</i>	<i>5,9</i>

Fonte: Nomisma.

ROMA

Il mercato immobiliare romano ha fatto registrare, anche nella seconda parte del 2005, una performance ampiamente positiva, in parziale controtendenza rispetto a quelle che erano le aspettative di stabilizzazione formulate dalla maggior parte degli operatori. Ad un'attività transattiva che si conferma sui livelli record del primo semestre, ha fatto riscontro un ulteriore generalizzato incremento delle quotazioni. Non sembra, dunque, ancora destinato ad arrestarsi il lungo ciclo espansivo dei valori immobiliari, che ha permesso a tutti i settori di recuperare le posizioni perse durante l'ultima fase recessiva e superare, anche in termini reali, i livelli record raggiunti ad inizio anni '90.

In tale quadro dinamico non mancano, tuttavia, i primi inevitabili segnali di raffreddamento. Quasi ovunque si è registrato, infatti, un contenuto rallentamento della domanda e un conseguente allungamento dei tempi medi di vendita e locazione. Tali segnali, comunque, non paiono giustificare i timori di imminenti svolte negative. Sembra piuttosto profilarsi, dopo tanta corsa, una fase di stabilizzazione dei prezzi o, quantomeno, una drastica riduzione dei tassi di crescita, necessaria affinché non si acuiscano quei problemi di sostenibilità delle quotazioni attuali, in particolare di quelle residenziali, che si sono manifestati negli ultimi anni. La modesta crescita del reddito disponibile e, soprattutto, la più contenuta dinamicità registrata sul versante locativo, hanno infatti determinato una significativa riduzione sia del potere d'acquisto, giunto ai minimi storici, sia della redditività media di locazione.

I settori d'impresa, pur non avendo fatto segnare negli ultimi anni, performance altrettanto eclatanti, non fanno eccezione alla prospettiva di raffreddamento che si va profilando. Resta da verificare l'impatto che la ripresa economica potrà avere su tali segmenti, strutturalmente più sensibili agli stimoli di natura macroeconomica.

Prezzi medi di compravendita e rendimenti di immobili, ottobre 2005

ABITAZIONI NUOVE					UFFICI				
Zone	Prezzi (€ al mq)	Var. % semestrale	Var. % annuale	Rendi- menti % (*)	Zone	Prezzi (€ al mq)	Var. % semestrale	Var. % annuale	Rendi- menti %
Pregio	6.694	4,5	10,7	6,1	Centro	5.781	4,5	9,3	6,2
Centro	5.710	5,4	11,3	5,9	Semicentro	4.164	4,2	9,3	6,0
Semicentro	3.742	4,3	10,6	6,1	Perif. terz.	3.151	4,5	10,6	6,7
Periferia	2.425	5,9	12,2	7,0	Periferia	2.106	3,8	7,9	7,3
<i>Media</i>	<i>3.499</i>	<i>5,2</i>	<i>11,3</i>	<i>6,4</i>	<i>Media</i>	<i>2.904</i>	<i>4,2</i>	<i>9,1</i>	<i>6,7</i>

(*) Riferiti ad abitazioni usate.

NEGOZI					CAPANNONI			
Zone	Prezzi (€ al mq)	Var. % semestrale	Var. % annuale	Rendi- menti % (*)	Dimensioni	Prezzi (€ al mq)	Var. % annuale	Rendimenti %
Centro	7.475	4,4	7,7	8,4	500 mq	1.263	8,3	8,5
Semicentro	4.552	4,4	9,0	8,2	1.000 mq	840	7,2	9,5
Periferia	2.583	3,2	9,5	8,6	3.000 mq	695	7,2	8,3
<i>Media</i>	<i>3.844</i>	<i>3,9</i>	<i>8,8</i>	<i>8,4</i>	<i>Media</i>	<i>933</i>	<i>7,7</i>	<i>8,8</i>

Fonte: Nomisma.

TORINO

Nel corso dell'ultimo semestre i trend osservati per il mercato immobiliare di Torino non sembrano aver offerto segnali particolarmente incoraggianti per quanto concerne gli andamenti percepiti per domanda, offerta e quantità scambiate, considerazione questa che tutto sommato accomuna i diversi comparti monitorati.

Ai giudizi di stabilità espressi dagli operatori per abitazioni e negozi infatti si sono affiancate percezioni di flessione nelle quantità domandate di uffici e capannoni industriali, tanto in compravendita quanto in locazione, ad indicare un quadro complessivo di contenuta dinamicità che trova conferma anche osservando i tempi medi di vendita e locazione ed i divari percentuali medi tra il prezzo offerto e quello effettivamente praticato nella transazione i quali, nonostante lievi e diffuse contrazioni riscontrate per le destinazioni residenziali, direzionali e commerciali, si mantengono su livelli decisamente più elevati rispetto alla media del campione di città monitorato.

Poco attraente anche la redditività offerta dagli immobili torinesi, ad eccezione del dato relativo ai capannoni industriali mentre indicazioni positive provengono da prezzi e canoni, complessivamente in crescita anche se in misura diversa tra le destinazioni d'uso e le localizzazioni urbane monitorate.

Riguardo alle evoluzioni future del locale mercato immobiliare, gli operatori interpellati intravedono per i prossimi mesi lievi flessioni nei valori e nelle quantità scambiate per uffici e negozi; gli immobili residenziali ed industriali invece non dovrebbero presentare trend di mercato significativamente diversi dagli attuali.

Prezzi medi di compravendita e rendimenti di immobili, ottobre 2005

ABITAZIONI NUOVE					UFFICI				
Zone	Prezzi (€ al mq)	Var. % semestrale	Var. % annuale	Rendi- menti % (*)	Zone	Prezzi (€ al mq)	Var. % semestrale	Var. % annuale	Rendi- menti %
Pregio	3.766	3,7	7,0	4,6	Centro	2.606	2,3	6,0	4,7
Centro	3.156	3,9	5,2	4,7	Semicentro	2.113	3,1	6,1	5,0
Semicentro	2.411	3,5	9,1	4,8	Perif. terz.	1.790	3,9	7,2	4,9
Periferia	1.937	3,2	7,1	4,9	Periferia	1.404	3,4	6,3	4,8
<i>Media</i>	<i>2.348</i>	<i>3,5</i>	<i>7,3</i>	<i>4,8</i>	<i>Media</i>	<i>1.682</i>	<i>3,4</i>	<i>6,5</i>	<i>4,8</i>

(*) Riferiti ad abitazioni usate.

NEGOZI					CAPANNONI			
Zone	Prezzi (€ al mq)	Var. % semestrale	Var. % annuale	Rendi- menti % (*)	Dimensioni	Prezzi (€ al mq)	Var. % annuale	Rendimenti %
Centro	2.970	3,1	5,5	6,3	500 mq	650	4,8	8,8
Semicentro	2.011	2,6	6,3	6,3	1.000 mq	606	5,5	8,7
Periferia	1.346	3,7	7,2	6,2	3.000 mq	520	2,7	8,7
<i>Media</i>	<i>1.768</i>	<i>3,2</i>	<i>6,5</i>	<i>6,2</i>	<i>Media</i>	<i>592</i>	<i>4,4</i>	<i>8,7</i>

Fonte: Nomisma.

VENEZIA CITTA'

Per ciò che riguarda le compravendite il mercato immobiliare di Venezia nel 2005 ha evidenziato dei segnali di rallentamento, con una crescita dei prezzi generalmente positiva, ma inferiore sia alle variazioni del primo semestre dell'anno, sia a quelle registrate negli ultimi anni; la performance è stata inferiore anche rispetto alla crescita media relativa alle 13 città campione.

In generale anche i tempi di permanenza sul mercato degli immobili sono aumentati, con valori che non si registravano da anni, sia per la compravendita che per la locazione.

In merito al mercato della locazione, le indagini rivelano che i prezzi e i rendimenti sono diminuiti per gli uffici e le abitazioni, ma non per i negozi, dove i risultati sono stati positivi anche grazie ad una domanda che gli operatori intervistati hanno giudicato positiva. Anche in questo caso però la crescita è stata inferiore a quella degli ultimi anni. Da notare, comunque, che i valori relativi alla locazione e alla compravendita rimangono, nella città di Venezia, tra i più alti tra tutte le 13 città campione.

Le previsioni fatte dagli operatori per il prossimo semestre sono quasi tutte improntate sulla stabilità, anche se non mancano alcuni segnali di sfiducia circa il futuro andamento del mercato.

Prezzi medi di compravendita e rendimenti di immobili, ottobre 2005

ABITAZIONI NUOVE					UFFICI				
Zone	Prezzi (€ al mq)	Var. % semestrale	Var. % annuale	Rendi- menti % (*)	Zone	Prezzi (€ al mq)	Var. % semestrale	Var. % annuale	Rendi- menti %
Pregio	7.200	2,8	5,4	4,5	Centro	6.260	3,3	8,0	4,8
Centro	6.166	3,9	9,1	4,2	Semicentro	5.188	4,7	8,5	4,9
Semicentro	4.513	2,7	7,2	4,3	Perif. terz.	3.740	3,2	7,3	4,9
Periferia	3.608	1,5	5,0	4,6	Periferia	3.191	2,3	5,4	5,0
<i>Media</i>	<i>4.430</i>	<i>2,4</i>	<i>6,4</i>	<i>4,5</i>	<i>Media</i>	<i>3.808</i>	<i>3,1</i>	<i>6,8</i>	<i>4,9</i>

(*) Riferiti ad abitazioni usate.

NEGOZI				
Zone	Prezzi (€ al mq)	Var. % semestrale	Var. % annuale	Rendi- menti % (*)
Centro	14.307	3,2	5,6	9,2
Semicentro	7.625	1,7	6,7	7,9
Periferia	3.225	2,4	6,4	9,1
<i>Media</i>	<i>6.065</i>	<i>2,4</i>	<i>6,2</i>	<i>8,7</i>

Fonte: Nomisma.

VENEZIA TERRAFERMA

Il mercato delle compravendite di Venezia (terraferma), pur rimanendo in una fase positiva, ha fatto registrare nel corso del secondo semestre 2005 segnali di rallentamento, con incrementi di prezzi inferiori rispetto sia a quelli del semestre precedente che quelli degli ultimi anni. Il rallentamento è evidente anche nei tempi di permanenza degli immobili sul mercato, che hanno raggiunto i livelli più alti da alcuni anni a questa parte. Gli operatori del settore intervistati in riferimento all'andamento della domanda e dell'offerta hanno espresso giudizi di stabilità; stabile anche il numero di compravendite.

Per ciò che riguarda le locazioni, solo le performance registrate dagli immobili ad uso direzionale fanno segnare crescita migliori rispetto al semestre passato, mentre per tutte le tipologie si è registrato il rallentamento che ha contraddistinto anche le compravendite, con stabilità sia della domanda che dell'offerta. Il periodo medio di permanenza sul mercato degli immobili è aumentato anche per le locazioni, con valori superiori a quelli degli ultimi anni.

Le previsioni degli operatori del settore, sia per il mercato delle compravendite che per quello delle locazioni, sono di stabilità, pur con numerosi avvertimenti circa una possibile flessione dei valori.

Prezzi medi di compravendita e rendimenti di immobili, ottobre 2005

ABITAZIONI NUOVE					UFFICI				
Zone	Prezzi (€ al mq)	Var. % semestrale	Var. % annuale	Rendi- menti % (*)	Zone	Prezzi (€ al mq)	Var. % semestrale	Var. % annuale	Rendi- menti %
Pregio	3.405	2,1	1,6	5,2	Centro	2.907	0,0	3,1	6,2
Centro	3.067	1,0	5,1	5,2	Semicentro	2.402	2,3	5,1	6,3
Semicentro	2.508	0,9	2,7	5,4	Perif. terz.	2.309	2,5	5,8	6,4
Periferia	2.064	2,1	3,6	6,0	Periferia	1.752	2,2	5,0	5,9
<i>Media</i>	<i>2.406</i>	<i>1,5</i>	<i>3,4</i>	<i>5,6</i>	<i>Media</i>	<i>2.064</i>	<i>2,1</i>	<i>5,1</i>	<i>6,1</i>

(*) Riferiti ad abitazioni usate.

NEGOZI					CAPANNONI			
Zone	Prezzi (€ al mq)	Var. % semestrale	Var. % annuale	Rendi- menti % (*)	Dimensioni	Prezzi (€ al mq)	Var. % annuale	Rendimenti %
Centro	3.842	0,3	3,4	8,9	500 mq	883	6,0	7,7
Semicentro	2.359	2,6	6,5	8,9	1.000 mq	782	5,7	7,9
Periferia	1.803	2,8	4,8	8,0	3.000 mq	675	6,9	7,5
<i>Media</i>	<i>2.253</i>	<i>2,1</i>	<i>5,0</i>	<i>8,5</i>	<i>Media</i>	<i>780</i>	<i>6,2</i>	<i>7,7</i>

Fonte: Nomisma.