



B&P
Barabino & Partners
Consulenza di direzione
in Comunicazione d'Impresa

COMUNICATO STAMPA

GRUPPO GABETTI: nel primo semestre 2004 è proseguito il positivo andamento del mercato delle compravendite immobiliari nel settore residenziale con prezzi in crescita media, a livello nazionale, del +3.6%.

Il trend positivo dovrebbe confermarsi anche nel secondo semestre dell'anno con una crescita annua dei prezzi stimata, per l'intero 2004, tra il +4% e il +6%.

Il mercato delle locazioni evidenzia, invece, una flessione soprattutto nelle grandi città, principalmente connessa all'elevato livello dei canoni di affitto.

Negativo l'andamento del mercato immobiliare d'impresa.

Si conferma anche nel primo semestre del 2004 il positivo andamento del mercato delle compravendite immobiliari nel settore residenziale, con prezzi che, a livello nazionale, hanno fatto registrare una crescita media del +3.6%. Le previsioni per l'intero 2004 sono positive e si prevede una crescita annua dei prezzi stimata tra il +4% e il +6%. Il mercato delle locazioni evidenzia, invece, segnali di flessione della domanda soprattutto nei grandi centri urbani, in conseguenza della forte crescita registrata dai canoni di affitto. Negativo l'andamento nei primi sei mesi del 2004 del mercato degli immobili di impresa.

Sono queste, in sintesi, le principali indicazioni sull'andamento del mercato immobiliare italiano nei primi sei mesi del 2004, elaborate dall'Ufficio Studi della Gabetti, sulla base dei dati raccolti presso tutte le agenzie presenti nelle principali aree urbane. Lo studio ha riguardato sia il mercato immobiliare residenziale, delle compravendite e delle locazioni, sia il mercato degli immobili di impresa.

Mercato immobiliare residenziale - Compravendite

Il mercato immobiliare residenziale ha evidenziato un positivo andamento nel primo semestre del 2004, con una domanda stabile, concentrata soprattutto nelle zone semicentrali e dell'hinterland. Le zone di pregio e del centro hanno fatto registrare i maggiori incrementi di prezzo.

I prezzi sono cresciuti, a livello nazionale, in media del +3.6% nel primo semestre 2004, facendo registrare andamenti molto positivi in alcune città tra le quali Bari, con prezzi in crescita del +10.5%, Cagliari e Firenze, con prezzi in crescita del +6.8%. Con riferimento alle grandi città, Roma ha registrato prezzi in crescita del +5.2% mentre Milano prezzi in crescita del +2.5%.

Si è confermata, anche nel primo semestre 2004, una domanda di immobili principalmente indirizzata verso bilocali e trilocali, con metrature comprese tra i 65mq e i 110 mq.



B&P
Barabino & Partners
Consulenza di direzione
in Comunicazione d'Impresa

Alcuni indicatori, quali i tempi medi di vendita e la forbice di prezzo, confermano il buono stato di salute del mercato immobiliare residenziale. I tempi medi di vendita sono, infatti, in media compresi tra i 30 e i 90 giorni, mentre la forbice di prezzo, ossia la differenza percentuale tra prezzo iniziale e finale di compravendita, è stato pari all'8.9%.

Le previsioni per il secondo semestre del 2004 sono positive, con una domanda stabile e con prezzi stimati, su base annuale, in crescita in un range compreso tra il +4% e il +6%.

Mercato immobiliare residenziale - Locazioni

Il mercato delle locazioni di immobili residenziali ha evidenziato, nel primo semestre del 2004, un andamento stabile rispetto al 2003, con alcuni segnali di flessione della domanda di locazione soprattutto nelle grandi città, quali Milano e Roma. La flessione della domanda è principalmente connessa al fatto che i canoni di locazione sono, in molti casi, considerati elevati, anche alla luce della forte crescita registrata negli ultimi tre anni (mediamente a livello nazionale il 4,7% all'anno)

Si segnala, a titolo di esempio, come i canoni mensili medi di locazione, spese escluse, abbiano raggiunto, nelle zone del semicentro, per un bilocale in buono stato inserito in un condominio di standig medio-signorile dei valori minimi e massimi compresi tra Euro 900 e Euro 1.630, a Milano, e valori compresi tra Euro 900 e Euro 2.800, a Roma.

Le previsioni per il secondo semestre del 2004 sono nel senso di un proseguimento della tendenza attuale, con una domanda positiva nelle città medio-grandi, quali, ad esempio, Bari, Genova e Torino, e una domanda ancora in flessione nelle città di Milano e Roma.

Mercato immobili di impresa

Per il mercato immobiliare d'impresa il primo semestre del 2004 conferma, nelle grandi linee, gli andamenti negativi rilevati a fine 2003.

Sono soprattutto le grandi città del Nord Italia a marcare il passo, principalmente nel mercato degli immobili direzionali che, più degli altri, appare in difficoltà. Ancora elevato l'interesse per il comparto della logistica.

Rimane positiva la domanda proveniente dagli investitori mentre rimane frenata la componente che fa capo agli utilizzatori finali. Gli investitori, sia privati che istituzionali e sempre più frequentemente di matrice estera, si mostrano attenti a tutte le tipologie di prodotto (uffici, centri commerciali, alberghi, immobili per la logistica) specie quando ubicati nelle location di primaria importanza.

I prezzi sono generalmente in tenuta, i canoni in lieve calo (entro il 5%), mentre i rendimenti subiscono una limatura che risulta più accentuata nelle realtà metropolitane del centro e del Sud.



B&P
Barabino & Partners

Consulenza di direzione
in Comunicazione d'Impresa

L'offerta risulta abbondante ma per prodotti di media e bassa qualità. Le compravendite calano nel direzionale e si mantengono stabili negli altri segmenti. Le locazioni diminuiscono nel direzionale, sono in lieve crescita per i negozi e stabili per quanto riguarda gli immobili industriali.

Al momento non si prevedono significative inversioni di tendenza per i prossimi sei mesi.

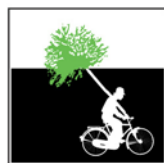
"Le indicazioni – ha affermato Elio Gabetti, Presidente di Gabetti S.p.A. – che arrivano dal mercato e dalla nostra rete nel primo semestre 2004 sono buone, nel senso di un proseguimento del trend di mercato positivo con una domanda ancora sostenuta e prezzi in lieve crescita".

"le previsioni per l'intero 2004 – ha continuato Elio Gabetti – sono di un mercato vivace con prezzi che in media nazionale dovrebbero crescere tra un +4% e un +6%".

"Il mercato residenziale delle locazioni – ha concluso Elio Gabetti – risente invece di canoni di affitto che negli ultimi tre anni sono cresciuti significativamente e oggi stanno consolidandosi e hanno rallentato un po' la domanda".

Allegato: Tabella prezzi medi al mq di compravendita nelle principali città italiane
Tabella canoni medi di locazione (euro al mese spese escluse) nelle principali città

Contact: Barabino & Partners
Claudio Cosetti
Tel. 02/72023535
e-mail: c.cosetti@barabino.it



B&P
Barabino & Partners
Consulenza di direzione
in Comunicazione d'Impresa

Milano, 1 luglio 2004
ALLEGATO

Prezzi medi di compravendita, minimi e massimi, per abitazioni nuove o ristrutturate

Euro al metroquadro								
	pregio		centro		semicentro		periferia	
Torino	3.200	4.000	3.000	3.800	2.200	2.700	1.900	2.300
Milano	7.000	10.000	6.000	8.500	3.200	4.300	2.600	3.500
Bologna	3.800	4.200	3.500	4.000	3.000	3.800	2.300	3.300
Genova	3.000	4.500	2.000	4.000	2.000	3.800	1.500	3.500
Firenze	6.200	7.500	3.800	4.600	3.200	3.500	3.000	3.200
Roma	6.500	13.500	4.300	6.500	3.500	4.600	2.600	3.400
Napoli	5.000	10.000	3.000	5.000	1.500	3.000	1.200	3.000
Bari	3.356	4.389	2.840	3.615	2.200	2.600	1.500	1.900
Cagliari	2.000	2.500	1.800	2.000	1.500	1.800	1.200	1.600
Venezia	5.000	7.000	5.000	6.500	4.000	5.000	3.000	4.000

Canoni medi di locazione, minimi e massimi, per abitazioni nuove o ristrutturate

Euro al mese spese escluse								
	pregio		centro		semicentro		periferia	
Torino	800	1.800	500	1.200	400	650	300	500
Milano	2.000	4.200	1.320	3.000	900	1.630	700	1.120
Bologna	1.000	1.800	900	1.700	800	1.000	700	900
Genova	600	1.300	500	1.300	500	1.000	400	900
Firenze	1.000	2.600	800	2.600	700	2.000	600	1.500
Roma	2.300	5.200	1.300	4.800	900	2.800	800	2.200
Napoli	1.500	3.000	1.200	2.000	600	1.300	500	1.200
Bari	700	1.500	800	1.300	500	700	400	550
Cagliari	700	1.200	500	1.000	400	800	350	700
Venezia	1.500	3.000	1.200	2.500	900	2.000	600	1.500