

COMUNICATO STAMPA

GRUPPO GABETTI: nel 2004 il mercato immobiliare residenziale dovrebbe entrare in una fase di stabilizzazione, con volumi di compravendita in linea con il 2003 e prezzi in leggera crescita.

Nel 2003 il mercato residenziale ha proseguito positivamente, pur evidenziando segnali di rallentamento nel secondo semestre dell'anno.

I prezzi sono cresciuti nel 2003 in media del +6.5% a livello nazionale mentre i volumi sono rimasti elevati, attestandosi intorno agli 800.000 contratti di compravendita stimati.

Sono positive le previsioni per il 2004 per il **mercato immobiliare residenziale** che dovrebbe entrare in una fase di consolidamento, caratterizzata da una stabilizzazione dei valori e degli scambi, con prezzi compresi in un range tra +3% e +5%.

Nel 2003 il mercato residenziale ha evidenziato un andamento positivo, con volumi stimati in oltre 800.000 compravendite e con prezzi in media in crescita a livello nazionale del +6.5%, valore positivo ma inferiore a quello dell'anno precedente. Nel secondo semestre del 2003 si sono evidenziati segnali di stabilizzazione, con una domanda maggiormente selettiva e prezzi in crescita media del +2.5%.

Sono queste, in sintesi, le principali indicazioni sull'andamento del mercato immobiliare residenziale in Italia, secondo il report annuale realizzato dall'Ufficio Studi del Gruppo Gabetti, leader in Italia nell'intermediazione immobiliare.

Mercato Immobiliare Residenziale – Andamento nel 2003

Nel 2003 la domanda è stata vivace, con un andamento molto positivo nel primo semestre dell'anno, in modo omogeneo su tutte le aree urbane, mentre nella seconda parte dell'anno la domanda si è fatta più selettiva e maggiormente attenta al rapporto qualità/prezzo dell'immobile.

In particolare, la domanda si è concentrata nelle zone semicentrali e periferiche dei grandi centri urbani, mentre è risultata in calo nelle zone di pregio.

Le superfici più richieste sono state soprattutto i trilocali (90-120 mq) e i bilocali (50-70 mq.); i tempi medi di vendita sono compresi tra i 30 e i 90 giorni mentre si è allargata la differenza tra prezzo offerto e prezzo finale pari al 9.7% (rispetto all'8.2% del 2002), con punte che hanno raggiunto anche il 15-18%.

I prezzi sono cresciuti in media a livello nazionale del +6.5%, dato comunque inferiore rispetto alla crescita media del +7.3% registrata nel 2002; il rallentamento nella crescita media dei prezzi è conseguente all'andamento registrato nel secondo semestre, periodo in cui i prezzi sono cresciuti solo del +2.5%. In particolare, Milano e Roma hanno evidenziato nel secondo semestre

2003 una crescita minima dei prezzi, trend che potrebbe trasmettersi alle altre città nel corso del 2004.

Nel 2003, inoltre, l'acquisto della seconda casa si è confermato come una valida alternativa di investimento, con un nuovo consistente aumento di compravendite e di prezzi.

Con riferimento ai dati sui mutui erogati per il finanziamento dell'acquisto della casa, il valore finanziato è stato, in media, del 58% del valore complessivo.

Sono preferiti i mutui a tasso variabile, che risultano la soluzione di finanziamento prescelta nel 59.2% dei casi. Nel 45.5% dei casi la durata del finanziamento è di 10 anni.

Mercato Immobiliare Residenziale – Previsioni 2004

Le previsioni per il 2004 sono positive per il mercato immobiliare residenziale, seppure orientate alla prudenza, ritenendo che non dovrebbero esserci ulteriori forti crescite di prezzi e compravendite.

Il mercato residenziale dovrebbe, quindi, entrare in una fase di stabilizzazione dei valori e degli scambi. Tale previsione risulta supportata anche da alcuni indicatori, quali la ridotta crescita dei prezzi, registrata nel secondo semestre 2003, e l'allargamento della forbice tra prezzo offerto e prezzo di compravendita.

In particolare, nel 2004 i prezzi dovrebbero crescere in un range compreso tra +3% e +5%, principalmente nelle città a medio bassa tensione abitativa. Non si prevedono, invece, significativi incrementi sulle compravendite ma piuttosto un assestamento delle stesse su valori compresi tra le 700 e le 800 mila.

Mercato Immobiliare d'Impresa – Andamento nel 2003 e previsioni 2004

Il 2003 ha registrato un'inversione di tendenza per il mercato immobiliare d'impresa, apparso in arretramento. Gli effetti sono visibili nella generale contrazione dei volumi trattati e nel ridimensionamento dei valori soprattutto nel segmento "chiave" degli immobili direzionali. A perdere quota è stato il mercato che si rivolge agli utilizzatori finali la cui domanda è in contrazione del 10-15%. Al contrario, resta positiva la componente che guarda agli investitori, anche per l'assenza di alternative attraenti; si è rilevato un incremento delle richieste di immobili a reddito di un valore compreso in un range tra 2 a 5 milioni di Euro.

Nel complesso le compravendite, stimate in quasi 100.000 nel 2003, sono diminuite del 7% circa. Rallenta anche il comparto in locazione.

Andamenti diversificati dei canoni di locazione: nel terziario uffici i valori indietreggiano in modo quasi generalizzato (la punta a Roma, -12,2%); nel retail i canoni sono mediamente in crescita (la

punta a Milano, +8,3%); nel segmento industriale valori in crescita solo a Milano (+11,8%) e Roma (+6,3%).

La tendenza per il 2004 è verso un mercato a doppia velocità: in ulteriore rallentamento sul versante degli utilizzatori, in persistente tenuta sul fronte degli investitori.

Nel complesso è attesa un'ulteriore anche se lieve contrazione del numero delle transazioni. I prezzi, ma ancor più i canoni, potrebbero arretrare ancora.

"Il mercato immobiliare residenziale – ha continuato Elio Gabetti, Presidente di Gabetti S.p.A. - prosegue nel trend positivo e il 2004 dovrebbe, in questa ottica, rappresentare un anno di stabilizzazione nei volumi e nei valori".

"La stabilizzazione del mercato - ha concluso Elio Gabetti - è positiva in quanto comporterà un adeguamento dell'offerta su livelli qualitativi più elevati e su valori maggiormente in linea con la domanda".

"Dopo un anno difficile per il comparto degli immobili di impresa – ha concluso Elio Gabetti – spero ci possano essere segnali di miglioramento vincolati comunque alla effettiva ripresa economica".

Il Gruppo Gabetti, leader del mercato immobiliare italiano, ha una rete di oltre 700 agenzie, tra agenzie dirette e in franchising, presenti in tutto il territorio nazionale e offre servizi di intermediazione immobiliare, nonché i connessi servizi finanziari, nei settori residenziale e commerciale.

Allegati: Tabella prezzi medi di compravendita in alcune città italiane

Milano, 3 febbraio 2004

GRUPPO GABETTI**Tabella prezzi medi di compravendita di abitazioni libere, nuove o ristrutturate in alcune città italiane nel 2003**

	Pregio	Centro	Semicentro	Periferia
Milano	5650-7800	4800-6400	3100-4300	2150-3100
Roma	5200-7500	4000-5750	2650-3520	1900-2450
Torino	2700-3900	2350-3200	1810-2300	1650-1930
Genova	2900-4300	2000-2900	1550-2100	1100-1700
Bologna	3400-4900	2900-4200	2500-3300	2100-2750
Firenze	4100-5700	3600-4900	2900-3600	2300-2900
Napoli	3850-5800	2720-3900	1950-2600	1200-1900
Bari	2400-3000	2200-2720	1700-2200	1300-1810

I prezzi sono espressi in Euro/ metro quadro

Fonte: Ufficio Studi Gabetti