



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

## COMUNICATO STAMPA

**UFFICIO STUDI GABETTI:** positivo l'andamento 2004 del mercato immobiliare residenziale che si è chiuso con 770.000 compravendite (+1% secondo la stima) e prezzi in crescita media annua del +6,6% nelle grandi città.

Le previsioni per il 2005 indicano una fase di stabilizzazione con prezzi in tenuta in termini reali e compravendite stazionarie.

In grande evidenza nel 2004 il mercato delle compravendite di box che ha fatto registrare incrementi nei valori spesso superiori al 10%.

Mercato immobiliare residenziale positivo anche nel 2004 con volumi e prezzi in crescita e previsioni per il 2005 di stabilizzazione. In grande evidenza nel 2004 il mercato delle compravendite di box che, da beni di consumo e servizio, si evolvono anche a beni di investimento. Mercato con trend geograficamente differenziati, ancora in evidente crescita al Centro e al Sud e stabile al Nord.

Sono queste, in sintesi, le principali indicazioni che emergono da "Gabetti Agency", il rapporto annuale sul mercato immobiliare italiano elaborato dall'Ufficio Studi Gabetti. Il rapporto annuale, presentato oggi alla stampa, ha analizzato il mercato immobiliare residenziale, il mercato dei box, il mercato delle locazioni abitative e il mercato degli immobili per l'impresa.

### **Mercato immobiliare residenziale - Compravendite**

Il mercato immobiliare residenziale italiano, per il sesto anno consecutivo, ha fatto registrare un andamento positivo. Nel 2004, infatti, il mercato è cresciuto con un numero totale di compravendite stimato in 770.000 unità (+1% rispetto all'anno precedente) e con prezzi che in media si sono incrementati del +6,6% nelle grandi città (nelle città medie l'incremento è del 7,1%).

In particolare, nelle grandi città l'incremento dei prezzi ha riguardato soprattutto le localizzazioni di pregio e centrali con una crescita media rispettivamente dell'8,1% e del 6,8%. I rialzi sono risultati, però, assai differenziati, per zona e per città, con una dinamica che ha evidenziato gli incrementi più significativi nelle città del sud con punte del 10-12%.

La disomogeneità di andamento tra le diverse città è uno degli elementi maggiormente caratterizzanti l'attuale scenario di mercato che presenta una doppia andatura nord/sud. In particolare, il mercato di Roma e delle città del Sud è stato particolarmente brillante, mentre nelle città del Nord ha raggiunto un proprio consolidamento.

Nel 2004 la differenza tra prezzo iniziale e prezzo finale di acquisto è stata dell'8,8% nelle grandi città (9,7% il valore registrato nel 2003), i tempi di vendita si sono accorciati (in media sono stati pari a 3 mesi). Si rafforza la domanda post primaria: l'acquisto per investimento riguarda il 20% degli acquirenti. Crescono le richieste per metrature medio-grandi e per le zone di pregio e centrali dove si sono concentrate il 30% circa delle compravendite.

Ad animare il mercato sono state soprattutto le "famiglie adulte con figli" che hanno rappresentato il 35% della domanda complessiva; il 65-70% degli acquirenti è rappresentato da compratori già in possesso di prima casa che mirano quindi a migliorare le proprie condizioni abitative. L'acquisto della nuova casa avviene, nel 46% dei casi, all'interno dello stesso quartiere/zona di residenza.



Le previsioni per il 2005 indicano una fase di stabilizzazione del mercato residenziale con prezzi in tenuta in termini reali e compravendite sostanzialmente stazionarie sui valori 2004.

### **Mercato dei box**

Nel 2004 si è registrata una crescita molto sostenuta del mercato dei box e dei posti auto. Il box, da bene di consumo e servizio di pertinenza dell'abitazione, si evolve a bene territoriale apprezzato da migliaia di famiglie e piccoli investitori.

I prezzi dei box si sono incrementati in tutte le principali città con tassi di crescita spesso a due cifre (nelle aree centrali in media del +12%).

### **Mercato immobiliare residenziale - Locazioni**

Anche il mercato delle locazioni ha fatto registrare nel 2004 un andamento diversificato nelle diverse aree geografiche con una crescita media annua dei canoni del +5% nelle zone di pregio e centrali. L'incremento dei canoni ha riguardato soprattutto le città del Sud Italia mentre le città del Nord hanno evidenziato aumenti contenuti, se non valori in contrazione come nel caso di Milano.

### **Mercato immobili di impresa**

Il mercato degli immobili di impresa appare in frenata, in particolare nel segmento terziario-uffici. Il 2004 registra un ridimensionamento dei valori e dei volumi nell'insieme trattati (compravendite -6,3%). L'arretramento ha riguardato sia la componente orientata agli utilizzatori finali che quella rivolta agli investitori.

Nel segmento terziario uffici, prezzi e canoni flettono con rendimenti attestati, nelle prime location, attorno al 6,0%. Il segmento di maggiore vivacità è stato quello degli immobili per le attività commerciali, sostenuto, in particolare, dall'imponente sviluppo in atto delle grandi catene distributive.

Le previsioni per il 2005, al perdurare dell'incertezza sulla ripresa dell'economia, sono di una generale stabilità delle attuali tendenze.

Allegati: Tabella prezzi medi al mq di compravendita nelle principali città italiane e tabella variazione dei prezzi  
Tabella prezzi medi di compravendita per box nelle grandi 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

Milano, 3 febbraio 2005



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

## ALLEGATI

Compravendite Immobili Residenziali

**Prezzi medi di compravendita di abitazioni libere, nuove o ristrutturate nelle grandi città italiane (Euro/Mq, fine 2004)**

	Pregio		Centro		Semicentro		Periferia	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
<b>Torino</b>	3.200	4.500	3.000	4.000	2.300	3.000	2.000	2.400
<b>Milano</b>	7.000	10.500	5.500	6.500	3.500	4.500	2.700	3.500
<b>Genova</b>	4.000	5.000	3.000	4.000	2.100	2.600	1.400	2.000
<b>Venezia</b>	10.000	12.000	7.000	8.000	5.500	6.600	4.000	4.500
<b>Bologna</b>	3.500	5.000	3.300	4.500	3.000	3.400	2.500	2.900
<b>Firenze</b>	4.500	8.000	3.700	5.000	3.200	4.000	2.900	3.500
<b>Roma</b>	10.000	15.000	5.500	8.000	3.500	5.000	2.500	3.500
<b>Napoli</b>	4.200	8.500	3.000	4.000	2.100	3.000	1.500	2.000
<b>Bari</b>	2.600	4.800	2.300	4.500	1.600	2.600	1.500	2.300
<b>Palermo</b>	2.300	4.800	2.300	2.800	1.900	2.400	1.600	1.900
<b>Cagliari</b>	2.000	2.600	1.900	2.400	1.800	2.200	1.500	1.800

Fonte: Ufficio Studi Gabetti

**Variazione % annua dei prezzi medi di vendita per abitazioni libere, nuove o ristrutturate nelle grandi città italiane (fine 2004)**

	Pregio	Centro	Semicentro	Periferia
<b>Torino</b>	6,0	3,0	5,5	4,5
<b>Milano</b>	5,0	2,5	3,0	4,0
<b>Genova</b>	8,5	7,5	6,0	5,5
<b>Venezia</b>	7,5	6,5	3,5	2,5
<b>Bologna</b>	8,0	7,5	5,0	6,5
<b>Firenze</b>	7,5	8,5	10,0	11,0
<b>Roma</b>	10,0	8,0	5,0	5,0
<b>Napoli</b>	9,5	6,0	5,0	4,5
<b>Bari</b>	11,0	10,5	8,5	6,5
<b>Palermo</b>	12,0	10,0	10,0	7,0
<b>Cagliari</b>	4,0	4,5	4,0	4,5
<b>Media delle Variazioni</b>	<b>8,1</b>	<b>6,8</b>	<b>6,0</b>	<b>5,6</b>

Fonte: Ufficio Studi Gabetti



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

Box

**Prezzi medi di compravendita e variazione % annua per box nelle grandi città italiane (fine 2004)**

	Pregio		Centro		Semicentro		Periferia	
	Euro	Var. % annua	Euro	Var. % annua	Euro	Var. % annua	Euro	Var. % annua
<b>Torino</b>	45.000	3,5	40.000	2,0	25.000	4,0	18.000	5,0
<b>Milano</b>	90.000	12,5	60.000	12,0	44.000	18,0	28.000	3,5
<b>Genova</b>	60.000	15,0	50.000	20,0	40.000	5,0	30.000	5,0
<b>Bologna</b>	70.000	14,5	60.000	16,5	40.000	9,5	25.000	9,9
<b>Firenze</b>	70.000	7,5	55.000	14,0	45.000	15,0	35.000	15,0
<b>Roma</b>	90.000	11,0	80.000	10,0	40.000	9,0	25.000	10,0
<b>Napoli</b>	70.000	10,0	40.000	10,0	35.000	10,0	23.000	10,0
<b>Bari</b>	45.000	15,0	38.000	15,0	28.000	12,0	16.000	12,0
<b>Palermo</b>	30.000	20,0	30.000	20,0	18.000	15,0	13.000	15,0
<b>Cagliari</b>	28.000	1,5	23.000	5,5	20.000	1,5	15.000	1,5
<b>Venezia-Mestre</b>	-	-	35.000	4,5	27.000	2,5	19.000	5,5
<i>Media delle variazioni</i>		11,1		11,8		9,2		8,4

Fonte: Ufficio Studi Gabetti

Locazioni

**Canoni mensili di locazione per un'abitazione di 90 Mq. in buono stato manutentivo nelle grandi città italiane (Euro/mese fine 2004)**

	Pregio		Centro		Semicentro		Periferia	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
<b>Torino</b>	1.275	1.575	1.125	1.275	825	1.125	825	975
<b>Milano</b>	2.400	3.000	2.025	2.625	1.500	1.950	1.125	1.425
<b>Genova</b>	1.350	1.725	1.125	1.500	975	1.125	788	863
<b>Venezia</b>	2.250	3.075	1.800	2.700	1.575	1.875	1.350	1.575
<b>Bologna</b>	1.500	1.875	1.350	1.575	1.200	1.425	1.050	1.200
<b>Firenze</b>	1.875	2.475	1.650	2.250	1.425	1.800	1.275	1.500
<b>Roma</b>	2.475	3.150	2.250	3.000	1.650	2.100	1.200	1.575
<b>Napoli</b>	1.875	2.400	1.425	1.875	975	1.425	675	1.050
<b>Bari</b>	1.125	1.500	1.125	1.350	900	1.200	600	975
<b>Palermo</b>	975	1.350	825	1.050	675	825	525	675
<b>Cagliari</b>	975	1.425	900	1.200	675	825	525	675

Fonte: Ufficio Studi Gabetti