

## COMUNICATO STAMPA

---

### UFFICIO STUDI GABETTI

Dopo una straordinaria galoppata iniziata nel 1998 e durata otto anni il 2006 segna l'inizio di una fase di "ordinarietà" per un mercato immobiliare residenziale che viaggia in salute.

L'anno in corso asseconderà le dinamiche del momento: una progressiva tendenza alla "crescita zero" dei prezzi (nel 2005 +3,4% nelle zone di pregio delle grandi città, incrementi inferiori al 2% negli altri settori urbani), un prolungamento dei tempi di vendita (anche oltre i 4 mesi), una crescita del differenziale tra prezzo richiesto e prezzo finale (intorno al 12%). In ulteriore calo i canoni di locazione (-5% circa).

Lo scenario del breve-medio periodo, pur presentando un quadro all'insegna della stabilità, tuttavia non produrrà, al suo interno, fenomeni di immobilismo nel sistema delle quotazioni. Alcuni segmenti di mercato, infatti, sono ancora in fase di sviluppo (gli immobili di pregio, le seconde case, i box, ...) e la domanda, che si manterrà elevata, apprezzerà sempre più la qualità progettuale ed edilizia.

Per i prossimi 3 anni è prevedibile una leggera flessione delle compravendite (con un picco del -3,6% nel 2007) ed una altrettanto moderata contrazione dei prezzi reali ma solo a partire dal 2007 con un picco del -5,8% nel 2008 (nell'ipotesi di stabilità del tasso d'inflazione).

Il mercato degli immobili d'impresa, dopo l'imponente sviluppo di inizio decennio e il successivo rallentamento, stenta a ritrovare nuovo slancio. In tenuta i prezzi e in contrazione i canoni, gli investitori, la cui domanda continua ad essere di consistenti proporzioni, ridimensionano le attese di rendimento mentre cresce l'attrazione per le città medie del Nord. In un mercato che appare sempre più segmentato per linee di prodotti, in particolare prosegue massiccio lo sviluppo della GDO.

Sono queste, in sintesi, le principali indicazioni che emergono dal Report annuale sul mercato immobiliare italiano elaborato dall'Ufficio Studi Gabetti e presentato oggi alla stampa

### IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

Concluso un ciclo durato 8 anni che ha prodotto 5.700.000 compravendite ed un incremento medio dei prezzi del 40% circa in termini reali, lo scenario immobiliare di inizio d'anno disegna, almeno nel breve periodo, una prospettiva di "ordinario sviluppo" del mercato fondato su profili di maggiore stabilità sia nel numero delle transazioni che nei corrispettivi valori economici.

Avremo un mercato sempre più specializzato per prodotti, per contesti, per funzioni che, su tutto, premierà la maggiore qualità progettuale ed edilizia.

L'andamento dei prezzi del 2005 nelle grandi città delinea una cornice di generale stabilità; rimane tuttavia in evidenza l'ulteriore avanzata delle quotazioni nelle grandi città del Sud. Anche le città di media dimensione manifestano una tendenza al raffreddamento dei prezzi.

I canoni di locazione, specie nelle grandi città, sono in generale ritirati: in particolare a Milano, Bologna, Firenze e Napoli le variazioni negative sono quasi sempre a due cifre.

Prosegue l'ascesa del mercato dei box. Anche se i prezzi stanno rallentando la loro crescita, le quotazioni a Torino, Bologna, Firenze presentano incrementi fino al 20%. A Roma un box in centro o nelle zone top può arrivare a costare perfino 200.000 €.

Per l'effetto combinato della stabilizzazione dei prezzi e del contestuale arretramento dei canoni, i rendimenti lordi da locazione delle abitazioni sono in lieve flessione con valori che, alle

migliori condizioni, oscillano tra il 4,1 ed il 4,9%. Assai più vantaggiosa la redditività dei box e dei posti auto che nelle grandi città in più di un caso presentano valori a due cifre.

Nel 2006 la domanda dovrebbe mantenersi molto elevata: si stimano circa 2 milioni di famiglie di potenziali acquirenti. In particolare la presenza di 3-400 mila famiglie di immigrati determinerà una maggiore concentrazione di richieste verso le abitazioni di piccolo e medio taglio nei quartieri periferici e nei comuni degli hinterland metropolitani. In crescita pure l'offerta che si avvarrà di diversi nuovi complessi residenziali in corso di costruzione/riqualificazione in molte grandi città.

Per il segmento degli immobili di pregio, che continua ad essere positivamente inclinato, è atteso un ulteriore pur se moderato incremento delle quotazioni.

Buone prospettive anche per il mercato delle seconde case, al mare ma anche nei piccoli comuni d'entro terra. I prezzi delle abitazioni per le vacanze al mare nel 2005 sono cresciuti mediamente dell'8,1% e nel 2006 potrebbero incrementarsi ancora specie nelle località emergenti.

Il mercato, infine, tenderà ancor più a "provincializzarsi" nei numeri: i comuni non capoluogo, dove le compravendite sono cresciute del 62,3% nel periodo 1998-2005 contro il 13,4% dei capoluoghi, già oggi assorbono il 70% del mercato.

## **IL MERCATO DEGLI IMMOBILI PER L'IMPRESA**

Il 2005 nell'insieme è stato un anno poco brillante. Nel comparto investment il segmento "chiave" del terziario uffici sconta più degli altri l'attuale fase di difficoltà. La pur ampia disponibilità di capitali fatica ad intercettare immobili di adeguata qualità e a preconstituire le opportune condizioni di redditività. Gli investitori istituzionali, principali player del mercato, hanno dovuto ridimensionare le attese di rendimento anche sotto il 6,0%. Buone opportunità, invece, per le nuove grandi strutture commerciali, turistiche e per la logistica moderna. Più fluido il mercato dei consumatori finali che registra alcuni, ancorché flebili, segnali di ripresa.

La tendenza dei prezzi è verso una generale stabilità: a Milano le quotazioni in prima location si mantengono attorno ai 7.500 €/mq. In leggera flessione i canoni nelle prime location mentre nei semicentri e nelle periferie arretrano tra il 5 ed il 10%. Rendimenti calanti per tutte le tipologie di prodotto.

Il 2006 si annuncia come un anno delicato per il mercato essendo esposto ai mutamenti che insistono sullo scenario politico ed economico. Di sicuro il rilancio produttivo, quando dovesse finalmente prendere corpo, troverebbe un mercato pronto a rilanciarsi in grande stile. La domanda, infatti, continua ad essere voluminosa: in particolare gli investitori italiani ed esteri sono interessati ai nuovi centri multifunzionali che integrano in sé funzioni direzionali, commerciali, culturali, di svago, ecc. All'attrazione tradizionalmente esercitata da Milano, da Roma, da Bologna, si affianca un crescente interesse verso le città medie del Nord (come Brescia o Verona) e le grandi realtà meridionali (come Napoli, Palermo)

Allegati:

Tab. prezzi di compravendita nelle principali città

Tab. variaz. % annua dei prezzi di compravendita nelle grandi città

Tab. variaz. % annua dei canoni di locazione abitativa nelle grandi città

**Prezzi medi di compravendita di abitazioni libere, nuove o ristrutturate nelle grandi città italiane (€/Mq, fine 2005)**

	Prezzo		Centro		Semicentro		Periferia	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
TORINO	3.300	5.500	3.200	4.500	2.300	3.000	2.000	2.400
MILANO	8.000	12.000	5.500	6.500	3.300	4.300	2.700	3.500
GENOVA	4.100	5.100	3.000	4.100	2.100	2.600	1.500	2.000
BOLOGNA	4.000	5.000	3.500	4.000	3.200	3.400	2.500	3.000
FIRENZE	4.500	6.500	3.800	5.200	3.200	4.200	2.500	3.200
ROMA	12.000	15.000	8.000	10.000	5.000	6.000	2.500	3.500
NAPOLI	6.000	9.000	3.000	4.000	2.000	3.000	1.500	2.000
BARI	3.500	5.200	3.000	4.700	2.200	3.500	1.800	2.600
CATANIA	3.300	3.800	2.500	3.000	2.100	2.400	1.300	2.050
CAGLIARI	2.100	2.800	2.000	2.500	1.800	2.300	1.500	1.900

Fonte: Ufficio Studi Gabetti

**Variazione % annua dei prezzi medi di vendita per abitazioni libere, nuove o ristrutturate nelle grandi città italiane a fine 2005**

	Prezzo	Centro	Semicentro	Periferia
TORINO	5,0	5,0	0,0	0,0
MILANO	-5,0	0,0	-5,0	0,0
GENOVA	2,0	3,0	0,0	3,5
BOLOGNA	7,0	-5,0	3,5	0,0
FIRENZE	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
ROMA	5,0	0,0	0,0	0,0
NAPOLI	0,0	0,0	0,0	0,0
BARI	10,0	8,0	10,0	5,0
CATANIA	8,0	6,0	6,0	5,0
CAGLIARI	6,5	4,5	2,5	3,0
<b>Media delle variazioni</b>	<b>3,4</b>	<b>1,7</b>	<b>1,2</b>	<b>1,2</b>

Fonte: Ufficio Studi Gabetti

Variazione % annua dei canoni mensili di locazione per un'abitazione di 90 Mq in buono stato nelle grandi città italiane a fine 2005

	Pregio	Centro	Semicentro	Periferia
TORINO	3,5	0,0	-8,0	-9,0
MILANO	3,5	-12,0	-12,0	0,0
GENOVA	0,0	0,0	0,0	0,0
BOLOGNA	-17,0	-10,0	-15,0	-12,0
FIRENZE	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0
ROMA	0,0	0,0	0,0	0,0
NAPOLI	0,0	-10,0	-10,0	-10,0
BARI	5,0	5,0	5,0	0,0
CATANIA	0,0	0,0	0,0	0,0
CAGLIARI	0,0	-5,0	0,0	0,0
<b>Media delle variazioni</b>	<b>-1,5</b>	<b>-4,2</b>	<b>-5,0</b>	<b>-4,1</b>

Fonte: Ufficio Studi Gabetti

Per ulteriori informazioni:

Gabetti Holding spa  
Direttore Ufficio Studi  
Dario De Simone  
Tel. 06 69204024  
Fax 06 69204058  
e-mail: ddesimone@gabetti.it

Sec Relazioni Pubbliche e Istituzionali  
Ufficio stampa Gabetti Holding  
Fabrizio Puddu 02 6249991 – 335 6839561 – puddu@segrp.it  
Angelo Vitale 02 6249991 – 338 6907474 – vitale@segrp.it