

Il Sole **24 ORE**

motori²⁴ luxury²⁴ viaggi²⁴ casa²⁴ salute²⁴ fiere²⁴ arteconomy²⁴ altri

Notizie | Commenti&Idee | Norme e Tributi | Finanza | Economia | Tecnologie | Cultura | multimedia | job²⁴ | blog | shopping²⁴ | tools | altri

Casa24  **Start&Stop**
Per rispettare l'ambiente ogni occasione è buona.

Mercato | Mutui | In casa | Vacanze & weekend | Strumenti

10 tweets
retweet
6
Share
Like

Casa24 > Mercato

I mercati immobiliari delle grandi città secondo Frimm, Remax e Ubh

di Enrico Bronzo 11 marzo 2011 Cronologia articolo



Print
Email
Share

Secondo i principali operatori il mercato è ancora lontano dalla definitiva stabilizzazione, come dimostra il forte gap tra domanda e offerta in città come Roma e Milano, dove i prezzi di listino di quanto richiesto dai proprietari al posto di scendere sono saliti nell'ultimo anno. Tra le altre città capoluogo, il mercato bolognese presenta ancora forti squilibri mentre Napoli e Torino sono le città dove la domanda di immobili con le caratteristiche e il prezzo corrispondente alle possibilità e ai desideri degli acquirenti trovano meno problemi a essere soddisfatte» Ecco le considerazioni di tre network immobiliari in franchising sull'andamento del mercato residenziale in cinque grandi città italiane.

APPROFONDIMENTI

I prezzi delle case in 12 città d'Italia. [Mappa interattiva](#)

Fiap prevede i contratti d'affitto in forte crescita (+10%) nel 2011

A Milano il costo del ristrutturato in 6 mesi è cresciuto dell'1,1%: i prezzi zona per zona

La crisi lancia il mercato delle seconde case, preferite agli alberghi anche dagli stranieri

 [Leggi il blog](#)

Le considerazioni di Frimm

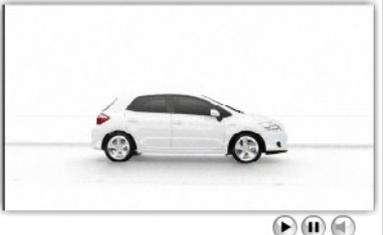
MILANO e ROMA
Nelle città più grandi come Roma e Milano incide molto sulla scelta dell'immobile anche il posto di lavoro, dell'università e l'eventuale vicinanza di collegamenti pubblici. Le buone percentuali di richiesta nelle zone dell'Appia Antica, dell'Appio Latino, dell'Eur e di Cinecittà nella Capitale, così come di Garibaldi, Porta Venezia, Fiera-De Angeli e Navigli-Bocconi nel capoluogo lombardo sono da attribuirsi anche a queste variabili.

NAPOLI
La situazione di Napoli si staglia tra le altre perché molte richieste arrivano da zone esterne alla città vera e propria. Certo, il Vomero, San Ferdinando e Fuorigrotta sono comunque poli d'attrazione ma colpisce il fatto che lo siano anche zone come Bagnoli e Posillipo, segno che abitare nelle vicinanze del mare ha sempre il suo fascino. E poi, chiaramente, su queste percentuali di richieste incide anche la qualità della vita che si desidera per sé e per la propria famiglia: una casa al mare è certamente più salutare di una casa accanto alla trafficata tangenziale della città.

Le stime di Remax

MILANO
Buone notizie per il mercato immobiliare milanese, che nell'ultimo quadrimestre si attesta su livelli di sostanziale stabilità, sia per il numero di compravendite che per l'andamento dei prezzi. Positive inoltre le previsioni per il 2011, per il quale si continua a parlare di una sostanziale stabilità dei prezzi e dell'offerta, mentre si preannunciano lievi aumenti in termini di domanda e di numero di compravendite. Qui, come nel resto d'Italia, l'acquisto dell'abitazione rispetto all'affitto, continua infatti ad essere la scelta privilegiata degli over 35, con una percentuale che si

Scopri la gamma Full-Hybrid. Toyota HSD. L'ibrido è oggi. 



Trova Casa
annunci immobiliari gratuiti per privati

compra affitta condividi

Tipologia Provincia

Inserisci annunci gratis >

 villa indipendente in soave-est veronese villa indipendente in vendita in colognola ai colli	 villa indipendente in pinerolese villa indipendente in vendita in volvera	 villa indipendente in sud est torinese villa indipendente in vendita in vinovo
 villa bifamiliare in pinerolese villa bifamiliare in vendita in cumiana	 appartamento in milano appartamento in vendita in fiera-de angeli, san vittore-washington	 attico in milano attico in vendita in garibaldi-porta venezia, garibaldi

powered by: [idealista.it](#)

Strumenti

 Trova casa	 Trova casa vacanza	 Cerca mutuo	 Cerca prestito
 Disegna la tua casa	 Trova prodotti		

experteer.it
Meriti di più.



Solo posizioni per dirigenti e manager.
Oltre 80.000 offerte di lavoro senior.

attesta intorno all'86% di coloro che hanno un'età compresa fra i 35 e i 50 anni, e che sale addirittura al 95% nel caso degli over 50, soprattutto se si tratta di coppie (71%) e famiglie (100%). Optano invece per la locazione il 75% dei giovani tra i 20 e i 35 anni e il 90% dei single, prediligendo in particolare le zone centrali della città, più vicine alla "movida milanese".

Ricercano il centro anche gli over 50 (86%), mentre coppie e famiglie di età media, spesso alla ricerca della prima casa, sembrano più disponibili a valutare soluzioni semi-periferiche (57%), a volte più economiche, purché ben servite dai mezzi di trasporto. E' infatti questo - insieme alla disponibilità di terrazzo o giardino, alla tranquillità della zona e alla, soprattutto in centro, storicità dell'edificio - uno dei fattori chiave che guida le scelte dei milanesi.

In linea con il valore culturale dell'investimento immobiliare, non stupisce che in testa alle preferenze di famiglie e coppie vi siano soluzioni abitative da tre o più locali, con investimenti medi che vanno dai 200 ai 400 mila euro a seconda delle zone per le coppie e arrivano fino agli 600 mila euro per le famiglie. Si attesta invece intorno ai 220 mila euro l'investimento medio dei single milanesi per l'acquisto di un immobile. Cifre che variano sensibilmente, fino a raddoppiarsi e triplicarsi, a seconda delle zone della città prese in considerazione.

Dai dati Remax emerge infine come siano in fase di rivalutazione le zone centrali come la Fiera, Ripamonti, Città Studi e Isola, interessate dagli interventi comunali in vista dell'Expo 2015, mentre la svalutazione colpisce progressivamente la periferia più o meno estrema, da Maciachini a Corvetto, fino a Quartogiaro, Zona Padova e Barona.

TORINO

Il mercato immobiliare nella città di Torino, che nell'ultimo quadrimestre aveva registrato un aumento della domanda con stabilità di offerta, compravendita e prezzi evidenzia per il primo semestre del 2011 un segno positivo della situazione delle compravendite e di domanda con un affermarsi della stabilità di prezzi e offerta. Questi dati sono emersi da un'indagine condotta sul territorio torinese dagli agenti e consulenti delle agenzie presenti Remax Italia, filiale italiana del più diffuso network di franchising immobiliare internazionale, presente in Italia con una rete di circa 200 agenzie affiliate e oltre 1.400 consulenti immobiliari. Mentre si registra una buona richiesta di immobili in locazione nella zona del centro soprattutto da parte dei single, le famiglie e le coppie di spostano anche nelle zone semi-periferiche e pre-collinari di Torino per l'acquisto di immobili. Con un budget di circa 170mila le coppie scelgono bi o trilocali, mentre le famiglie, con una superiore disponibilità economica che si posiziona intorno ai 300mila euro, prediligono appartamenti o case con giardino.

Da segnalare la rivalutazione delle zone Centro, Crocetta, Pozzo Strada, Santa Rita, Campidoglio e San Salvario. Anche a Torino, come nel resto d'Italia, l'acquisto dell'abitazione rispetto all'affitto continua infatti ad essere la scelta privilegiata dagli over 35, dalle coppie e dalle famiglie. Se infatti i giovani tra i 20 e i 35 anni e i single sono maggiormente interessati alla locazione di mono e bilocali nella zona pre-collinare della città, la fascia media dai 35 ai 50 anni spazia tra le diverse zone del centro, della semi-periferia e della pre-collina dove vi è una più alta disponibilità di appartamenti (tri o più locali) o case indipendenti con giardino, fino ad arrivare agli over 50 che scelgono soluzioni logisticamente più funzionali nel centro di Torino. Un'ubicazione poco rumorosa, la vicinanza a negozi e centri commerciali e a mezzi di trasporto agevoli verso il centro città, oltre alla disponibilità di parcheggio/garage e alla presenza di un giardino o un terrazzo caratterizzano i principali "vorrei" espressi dai clienti dell'agenzia Remax.

Roma

Il mercato immobiliare romano, che nell'ultimo quadrimestre ha registrato nell'ultimo quadrimestre un lieve aumento della domanda e delle compravendite, stabilizzandosi invece per quanto riguarda l'offerta e i prezzi. Le previsioni per il 2011, pur mantenendo i livelli dell'anno precedente registrano un aumento dell'offerta. Qui, come nel resto d'Italia, l'acquisto dell'abitazione rispetto all'affitto, continua infatti ad essere la scelta privilegiata degli over 35, soprattutto se si tratta single e famiglie. Optano invece per la locazione i giovani tra i 20 e i 35 anni e le coppie, prediligendo in particolare le zone rispettivamente di periferia e semi-periferia.

Ricercano il centro invece gli over 50, le famiglie e i single, mentre le la fascia compresa tra i 35-50 anni e le coppie sembrano più disponibili a valutare soluzioni semi-periferiche, a volte più economiche. Le richieste fattori chiave che guidano le scelte dei romani principalmente tengono conto della disponibilità di terrazzo o giardino e, soprattutto in centro alla storicità dell'edificio. In linea con il valore culturale dell'investimento immobiliare, non stupisce che in testa alle preferenze di famiglie e coppie vi siano soluzioni abitative da tre o più locali, con investimenti medi che si aggirano intorno ai 560 mila euro a seconda delle zone per le coppie e arrivano fino al milione e 200 mila euro per le famiglie. Si attesta invece intorno ai 330 mila euro l'investimento medio dei single romani per l'acquisto di un immobile. Cifre che variano sensibilmente, fino a raddoppiarsi e triplicarsi, a seconda delle zone della città prese in considerazione. **Dai dati Remax emerge infine come siano in fase di rivalutazione le zone come Pigneto e Prati, mentre la svalutazione colpisce progressivamente le zone di Parioli e San Giovanni.**

I dati di Ubh

I più letti

Oggi

1. Come vendere casa, lo racconta Paola Marella ...
2. Il calcolo della cedolare secca con le nuove ...
3. Il mattone vince nel nord Europa: la mappa ...
4. Soffione e doccia scompaiono: i nuovi ...
5. Cna, con cedolare secca canoni concordati ...
6. In Spagna invenduto oltre un milione di ...
7. Rapina in casa a giornalista del Tg1, come ...
8. Tutti i programmi tv sulla casa dal 31 ...
9. Montecarlo prepara la sua torre
10. Guida pratica sul condominio. Istruzioni per ...

Shopping²⁴

Morellino Di Scansano Doc 2007 (6 Bottiglie)
Buono e Bio dalla Maremma
€ 54,00
Iva Inc.

Sfide Matematiche
Raccolti in 15 volumi i class della matematica ricreativa
-10%
€ 130,30
Iva Inc.



24casaecase

18 March, 16:35 | 24casaecase: I banchieri di Londra scelgono Courmayeur per l'XI edizione dei campionati di sci della City <http://bit.ly/hc7aMK>

17 March, 17:34 | 24casaecase: Suona il campanello e fa esplodere la casa del fratello dove si era registrata una fuga di gas. I. . <http://bit.ly/eWld1T>

[Segui 24casaecase su twitter »](#)

MILANO

La domanda nelle due zone Garibaldi e Fiera risente molto dei due progetti che fanno comunque riferimento ad un target alto con budget superiori ai 6.000 euro al mq. Nella fascia intermedia la domanda è più stagnante in tutta la città, mentre in periferia chi cerca per comprare scarta gli immobili più vecchi e da ristrutturare, puntando al nuovo. Il trilocale resta il più ricercato con una metratura che va dai 75 agli 85 mq lordi. cresce l'offerta in semicentro, mentre in centro cresce solo l'offerta di case in affitto. L'analisi dell'offerta di idealista.it non mi sembra esatta sulle grandi metrature che oggi hanno un tasso di assorbimento molto basso, io direi che l'offerta di 4 o più locali è oltre il 35% del totale sul mercato.

Il prezzo medio è alto, d'altra parte si tratta di un prezzo di offerta che deve essere scontato almeno del 10-15%.

TORINO

Domanda positiva solo per le zone più belle del centro e della collina; prezzi ancora in riduzione, di circa il 4,0% rispetto all'anno scorso; offerta in crescita in periferia per le abitazioni di basso livello con i prezzi sotto i 2mila euro al metro; ottime possibilità di investimento nel centro storico per chi ama le vecchie case da ristrutturare, in vendita a meno di 4.500 euro al mq.

BOLOGNA

Confermiamo i dati di idealista.it, con domanda vivace nelle zone di S. Stefano e San Vitale

poco mossi i prezzi dopo i ribassi degli ultimi due anni; offerta in crescita in periferia lo sconto sul prezzo superiore al 10%.

NAPOLI

I dati di idealista indicano un mercato molto "high level" ma a Napoli non c'è solo la domanda per i grandi tagli nelle zone top; il mercato si sta muovendo sempre sulle zone classiche del centro e verso Salerno, prediligendo il nuovo rispetto all'usato; il prezzo medio è inferiore ai 3.500 euro al metr quadro mentre quello di idealista.it sembra troppo relativo al prodotto di pregio; anche a Napoli l'offerta è cresciuta in periferia ma non a ritmi eccessivi a causa della difficoltà al finanziamento di chi è intenzionato a vendere per riacquistare in una zona più bella

ROMA

La fotografia su Roma mi sembra ben fatta nel senso che la domanda in particolare si distribuisce bene un po' in tutte le zone citate; il prezzo medio a Roma è leggermente superiore a quello qui dichiarato ma di circa 150 euro al metro quadro in più; oggi l'offerta sembra aver rallentato il suo ritmo di crescita come anche la domanda, dopo la corsa del primo semestre 2010; un fenomeno che non ha certamente influito su eventuali rialzi dei prezzi, oggi stagnanti per gli immobili di pregio e ancora in leggero ribasso (-3%) per gli immobili di categoria "media".

Ecco invece i prezzi nelle 12 principali città italiane

©RIPRODUZIONE RISERVATA

TAGS: Cinecittà | Garibaldi | Milano | Napoli | Remax Italia

ANNUNCI GOOGLE**Immobili a Reddito**

Sei un Investitore Immobiliare? Ecco le Offerte che stai cercando..
 ImmobiliInvestimentiImmobiliari.com

Acquistare casa estero

Investimenti immobiliari di pregio: New York, Miami, Parigi, Ibiza
 www.24re.it

Appartamenti a Berlino

Appartamenti liberi da 39.900 euro! Prenota subito il tuo immobile
 www.frontlineberlin.com

Comprare Casa a New York

Acquisti Immobiliari a New York Case di pregio a Manhattan
 www.tayarrealestate.com

Clicca per Condividere



Lascia il primo commento a questo articolo

Scrivi il tuo commento

Entra nella community per lasciare un commento

Accedi

Registrati

[Leggi Termini e condizioni](#)
[Leggi Regole della Community](#)

Invia

Finalità del trattamento dei dati personali: Chiudi

I dati conferiti per postare un commento sono limitati al nome e all'indirizzo e-mail. I dati sono obbligatori al fine di autorizzare la pubblicazione del commento e non saranno pubblicati insieme al commento salvo esplicita indicazione da parte dell'utente. Il Sole 24 ORE si riserva di rilevare e conservare i dati identificativi, la data, l'ora e indirizzo IP del computer da cui vengono pubblicati i commenti al fine di consegnarli, dietro richiesta, alle autorità competenti. Ogni ulteriore diffusione dei dati anagrafici dell'utente e di quelli rilevabili dai commenti postati deve intendersi direttamente attribuita alla iniziativa dell'utente medesimo, nessuna altra ipotesi di trasmissione o diffusione degli stessi è, dunque, prevista.

Tutti i diritti di utilizzazione economica previsti dalla legge n. 633/1941 sui testi da Lei concepiti ed elaborati ed a noi inviati per la pubblicazione, vengono da Lei ceduti in via esclusiva e definitiva alla nostra società, che avrà pertanto ogni più ampio diritto di utilizzare detti testi, ivi compreso - a titolo esemplificativo - il diritto di riprodurre, pubblicare, diffondere a mezzo stampa e/o con ogni altro tipo di supporto o mezzo e comunque in ogni forma o modo, anche se attualmente non esistenti, sui propri mezzi, nonché di cedere a terzi tali diritti, senza corrispettivo in Suo favore.

Casa24  

Sezioni

[Mercato](#)
[Mutui](#)
[In casa](#)
[Vacanze & weekend](#)

Strumenti

[Trova casa](#)
[Cerca mutuo](#)
[Cerca prestito](#)
[Case vacanza](#)
[Disegna la tua casa](#)
[Trovaprodotti](#)

Condividi

[Twitter](#)
[RSS](#)

Partner

[idealista.it](#)
[MutuiOnline.it](#)
[Homelidays.com](#)
[Webmobili.it](#)
[Lavorincasa.it](#)

Il Sole **24ORE**

GRUPPO24ORE >



News



Quotazioni

Inserisci i termini da cercare...

Cerca

P.I. 00777910159 - © Copyright Il Sole 24 Ore - Tutti i diritti riservati

Per la tua pubblicità sul sito: [Websystem](#)

Fai di questa pagina la tua homepage