

Lo dice l'indagine sull'andamento del mercato immobiliare 2009 di Roma e Milano proposta dal Centro studi di Replat Spa

Quando il calo prezzi si fa desiderare

Bilocali richiestissimi a Milano, soprattutto al centro (+101,79% nel 2009) e nella zona Fiera-San Siro

di **Ludovico Casaburi**

Dopo quelli relativi a domanda e offerta, il Centro studi di Replat Spa introduce l'indice dei prezzi, ovvero la variazione percentuale della media dei prezzi degli immobili divisi per tipologia in una data zona cittadina, inseriti sul Multiple listing service dalle oltre 1.700 agenzie che lo utilizzano (indipendenti, membri di associazioni di categoria, affiliati a network in franchising), rispetto allo stesso mese dell'anno precedente. Questo indicatore completa la visione del mercato del Mls Replat che si concretizza attraverso i dati estrapolati dalla piattaforma per la collaborazione nella compravendita tra agenti immobiliari: una visione basata sugli indici percentuali della domanda, dell'offerta e del prezzo - bussole reali che permettono non solo agli operatori ma anche a chi cerca casa di sapere cosa accade nel mercato del mattone - e sulla rilevazione del prezzo più probabile per gli immobili condivisi presenti in piattaforma in una data zona. «I dati che proponiamo vengono estrapolati dal flusso di lavoro che gli agenti generano quotidianamente all'interno del nostro sistema», spiega Vincenzo Vivo, presidente di Replat Spa. «Gli operatori inseriscono ogni giorno nel Mls le richieste e gli immobili che prendono in incarico. Lo stesso giorno di ogni mese il nostro Centro studi è in grado di rilevare l'andamento del mercato fatto dagli operatori senza doversi affidare a interviste e questionari».

Indice dei prezzi

In generale, l'atteso calo del prezzo degli immobili non si è ancora del tutto verificato. In un mercato dominato dalle richieste per bilocali e trilocali, che insieme ne rappresentano il 70%, si sono rilevati alcuni ribassi soltanto in certe zone delle macroaree semicentro e periferia dei grandi centri urbani che negli ultimi 12 mesi hanno effettivamente perso qualche punto percentuale, segno che gli agenti immobiliari sono stati disposti a rivedere i prezzi per movimentare le compravendite. Tale tendenza, però, non si è verificata né per i centri storici né per gli immobili di pregio, senza contare le rimanenti zone delle macroaree di cui sopra. Ciò non deve essere visto in contrapposizione col resto ma come suo complemento: la risposta alla crisi di molti investitori, infatti, è stata quella di riallocare nel mattone quanto salvato in borsa. Questi trend sono ben sottolineati dai dati rilevati su Milano e Roma, città campione per la rilevazione dell'indice dei prezzi di Replat.

Milano - Indice dei prezzi

Nel corso degli ultimi 12 mesi, i prezzi del centro storico di Milano sono cre-

sciuti sia per i bilocali (+3,42%) sia per i trilocali (+2,68%), a testimonianza della maggior tenuta dei prezzi degli immobili di pregio. Tendenza confermata anche dall'andamento di zone di rilievo come Magenta e Sempione. In altre zone semicentrali, come Venezia e Ticinese-Genova si conferma invece una tendenza ancora più netta in diverse zone periferiche: l'aumento dei prezzi per i bilocali e la diminuzione per i trilocali, circostanza che si spiega con la maggiore richiesta di metrature inferiori in tempi di difficoltà economica e di stretta creditizia. Nelle zone periferiche, la tendenza si ritrova ad Affori-Bruzzano, Niguarda-Bicocca, Gorla-Crescenza, Città Studi-Argonne, Barona-Ronchetto sul Naviglio e San Siro-Gallaratese. Diminuiscono invece i prezzi sia per i bilocali sia per i trilocali a Rogoredo-Vigentina, Chiesa Rossa-Gratosoglio, Giambellino-Lorenteggio e Baggio. Uniche due zone periferiche in controtendenza con i prezzi di bilocali e trilocali entrambi in crescita sono Lambrate-Forlanini (rispettivamente +2,68% e +2,31%) e Certosa-Quarto Oggiaro (+1,74% e +1,16%).

Roma - Indice dei prezzi

Il centro storico di Roma segue il trend di Milano per quanto riguarda l'aumento dei prezzi ma, a differenza del capoluogo lombardo, sono i trilocali a essere maggiormente saliti di costo (+6,01%) se confrontati coi bilocali (+3,22%). Il prezzo per immobili di queste due tipologie cresce anche nelle zone semicentrali di Parioli-Pinciano, Trastevere-Testaccio, Aventino-San Saba e Prati-Borgo, mentre diminuiscono a Trieste-Somalia-Salario, Esquilino-San Lorenzo, Marconi-Ostiense, Gregorio VII-Baldo degli Ubaldi e Trionfale-Monte Mario. Nella maggior parte delle zone periferiche di Roma si conferma la tendenza di una maggior tenuta dei prezzi dei bilocali rispetto ai trilocali, mentre le zone che registrano un aumento dei prezzi per entrambe le tipologie sono Prenestino-Collatino-Tor Sapienza, Laurentina e Monteverde-Gianicolense-Colli Portuensi. Il segno negativo per entrambe le tipologie si trova invece a Tiburtina-Colli Aniene, Tuscolano-Appio Claudio, Cinecittà-Don Bosco, Aurelio-Boccea e Flaminio-Labaro-Prima Porta. Nella zona suburbana le maggiori diminuzioni di prezzo si registrano ad Axa-Casalpalocco-Infernetto e Ostia-Ostia Antica. Come per Milano, quindi, il mercato di livello medio-alto fa meno fatica rispetto a quello di fascia medio-bassa.

Richieste

Negli ultimi 12 mesi le richieste di bilocali e trilocali sono fortemente aumentate. >segue<

ZONA	BILO	TRILO
Centro		
DUOMO	620.350	946.510
PORTA TICINESE	441.525	684.700
PORTA MAGENTA	515.000	751.260
Vercelli - Lorenteggio		
BAGGIO	232.610	293.185
FORZE ARMATE	278.900	350.760
INGANNI - LORENTEGGIO	284.800	396.940
PIAZZA NAPOLI	365.500	500.685
BANDE NERE	374.900	463.915
Fiera - San Siro		
FIERA	416.700	513.905
QT 8	373.350	468.775
RUBENS	360.850	499.210
SAN SIRO	313.865	495.960
Bovisa - Sempione		
AFFORI	209.500	306.250
AMORETTI - VIALBA	220.400	313.580
BOVISA	228.200	314.170
BOVISASCA	218.750	307.930
BRUZZANO	204.100	309.100
CENISIO	355.570	402.000
FARINI - ISOLA	325.330	423.475
MACIACHINI	348.680	428.000
NIGUARDA	297.760	391.310
SEMPIONE	416.340	644.105
Stazione Centrale - F. Testi		
BUENOS AIRES - VENEZIA	428.245	699.175
LORETO	301.910	450.445
ZARA	363.865	400.160
STAZIONE CENTRALE	368.115	572.700
TESTI - BICOCCA	290.170	362.850
Città Studi - Indipendenza		
CINQUE GIORNATE	499.105	684.950
CITTA' STUDI	366.315	484.435
CRESCENZAGO	193.610	267.310
LAMBRATE - ORTICA	311.350	385.000
PIAZZA UDINE	290.740	359.810
Lodi - Corsica		
BONFADINI - UNGHERIA	267.500	334.100
CORSICA	319.820	473.650
FORLANINI	286.610	367.820
LODI - BRENTA	304.355	457.165
PORTA ROMANA	417.485	668.100
Famagosta		
FAMAGOSTA	255.120	378.950
MISSAGLIA - GRATOSOGGIO	224.545	345.930
RIPAMONTI	258.560	342.720