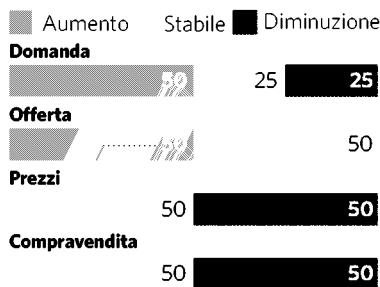


FOCUS CITTÀ a pagina 10

I TREND DI MILANO

 Indicazioni degli operatori
 sul mercato nei prossimi 12 mesi


FONTE: elab. su dati Fimaa, Reag, Re/Max, Tecnocasa

MERCATO & TENDENZE | ITALIA
FOCUS CITTÀ

A Milano anche la classe A costa meno

Prezzi del nuovo in calo del 3%, tiene il centro
 Scambi verso la ripresa
 trainati dai bilocali

Cristina Giua

■ Prosegue la discesa dei prezzi sul residenziale milanese: secondo le rilevazioni della Camera di commercio-Osmi sul primo semestre di quest'anno diffuse pochi giorni fa, le quotazioni hanno lasciato sul terreno dal 3 al 3,7% rispetto al pari periodo dell'anno scorso (l'analoga rilevazione Nomisma segnala un -3,5%). I cali più marcati, ancora una volta, sono toccati agli immobili di minor pregio e in periferia. Repricing anche sulle case nuove costruite in classe A, B e C, che hanno perso il 2,9% nel giro di un anno.

Più stabili le abitazioni usate (purché di recente costruzione), ristrutturare e di pregio. A partire dal centro, «dove non ci sono state grosse diminuzioni di prezzo - interviene Fabiana Megliola, a capo dell'Ufficio studi Tecnocasa - anche se si tratta di un mercato rallentato: poca offerta rispetto alla domanda, come accade ad esempio a Brera dove proprietari poco propensi al ribasso, piuttosto tolgono il cartello vendesi in attesa di tempi migliori». Non va meglio sul fronte degli affitti, dove i canoni,

tra centro e periferia, sono scivolati in media del 6,8%: la richiesta non manca (soprattutto per i bilocali), ma le trattative vanno per le lunghe (3-4 mesi).

Migliora invece la percezione degli operatori sul fronte dei volumi di scambi. «Nei primi sei mesi di quest'anno - fa il punto Vincenzo Albanese, neopresidente Fimaa per l'area di Milano, Monza e Brianza - la flessione è stata di poco inferiore al 5%: è ancora un risultato col segno meno, ma la caduta sta rallentando e potremmo concludere il 2013 con un bilancio tra le 15-16 mila compravendite su Milano città». Dato superiore al 2012, ma lontano dalle oltre 21 mila del 2007.

A trainare le richieste sono «i bilocali fino a 200 mila euro da acquistare senza mutuo, oppure gli appartamenti di fascia alta sugli 800 mila euro», segnala Roberto Marchetti, agente Re/Max. «Ritorno di interesse anche sui piccoli tagli da mettere a reddito - aggiunge Marco Galasso, agente Fondocasa -, mentre le pezzature tra i 70 e i 130 metri quadri sono quasi ferme».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Indicatori delle trattative

I tempi medi di vendita delle abitazioni e il differenziale di prezzo tra richiesta iniziale e corrispettivo finale negli anni

ANNO	TEMPI		DIFFERENZE	
	MESI	MEDIA ITALIA	DIFF. %	MEDIA ITALIA
I sem. 2007	4,5	5,4	9,0	10,5
II sem. 2007	4,8	5,6	9,5	10,2
I sem. 2008	5,0	5,8	9,8	11,5
II sem. 2008	5,5	6,0	10,0	12,5
I sem. 2009	5,6	6,8	10,7	12,0
II sem. 2009	5,6	6,9	10,5	11,0
I sem. 2010	5,5	7,0	10,3	12,0
II sem. 2010	5,4	6,8	9,5	12,0
I sem. 2011	5,3	6,3	9,0	12,2
II sem. 2011	5,6	6,5	9,4	12,0
I sem. 2012	5,8	6,8	9,8	12,5
II sem. 2012	6,7	7,4	11,5	14,4
I sem. 2013	7,5	n.d.	13,5	n.d.

FONTE: elab. su dati Fiaip, Gabetti, Nomisma, Reag, Re/Max, Tecnocasa

I numeri della città

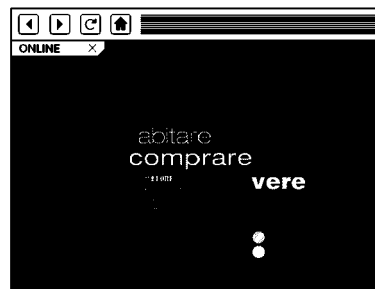
I dati sociodemografici salienti di Brindisi a confronto con le medie rilevate a livello nazionale

Totale abitazioni	632.672
Popolazione presente	1.285.662
Case proprietà di residenti (Italia = 79,34%)	59,55%
Coppie con figli (Italia = 57,49%)	45,69%
Superficie media casa in mq (Italia = 91,88)	79,06
Indice di vecchiaia over 65/under 13 (Italia = 131,38)	212,24
Mq per occupante (Italia = 36,79)	37,21
Densità abitativa ab./kmq (Italia = 189,1)	6.900
Stanze medie (Italia = 4,07)	3,39
Stranieri per 100 residenti (Italia = 2,34)	6,97

FONTE: Istat

I FOCUS CITTÀ SU INTERNET

Una mappa interattiva di facile consultazione consente velocemente di conoscere prezzi, tempi di vendita, canoni di affitto e trend storici zona per zona di 46 città più gli hinterland di Roma e di Milano. I dati vengono elaborati settimanalmente da Cristina Giua incrociando le informazioni provenienti dai numerosi centri studi.
www.casa24plus.it/focuscitta



I prezzi zona per zona

Andamento della domanda e dell'offerta immobiliare per quartiere e prezzi medi (in euro) al mq per tipologia di abitazione e tempi medi di durata delle trattative di compravendita (dall'incarico all'agente al compromesso) - Affitti Canoni mensili medi indicativi nelle diverse zone della città per un bilocale (dai 60 ai 70 mq) e per un trilocale (dagli 80 ai 90 mq)

	DOMANDA	OFFERTA	USATO		NUOVO O RISTRUTTURATO		TEMPI MEDI DI VENDITA	AFFITTI		
			SIGNORILE	MEDIO	SIGNORILE	MEDIO		BILOCALI	TRILOCALI	
CENTRO										
Monte Napoleone - San Babila	=	=	11.500	8.500	14.000	12.500	6-7 mesi	1.800	2.400	
Borgonuovo - Via dei Giardini - Monte di Pietà	=	^	8.800	7.600	11.000	9.000	6-7 mesi	1.600	2.200	
Brera	^	∇	7.500	7.000	9.000	8.200	6-7 mesi	1.300	1.700	
Corso Garibaldi	=	=	7.000	6.200	8.200	7.400	6-7 mesi	1.100	1.500	
Corso Magenta - Baracca	=	^	6.800	6.000	7.600	7.100	6-7 mesi	1.050	1.400	
Corso Magenta - Meravigli	=	^	7.200	6.300	8.400	7.600	6-7 mesi	1.070	1.500	
Corso Vittorio Emanuele	=	=	8.700	7.500	10.500	9.000	6-7 mesi	1.300	1.800	
Fiori Chiari - Madonna	=	=	7.600	6.900	9.100	8.000	6-7 mesi	1.200	1.700	
Legnano - Moscova	^	=	6.700	5.900	7.500	7.000	6-7 mesi	1.050	1.400	
Piazza S. Ambrogio	=	=	7.200	6.000	8.100	7.500	6-7 mesi	1.100	1.550	
Pontaccio - Solferino	=	=	7.600	6.800	9.000	8.100	6-7 mesi	1.300	1.700	
Porta Ticinese - Parco Basiliche	=	=	5.500	5.000	7.000	6.500	6-7 mesi	1.000	1.400	
Quadrilatero	=	^	11.300	8.500	12.500	11.500	6-7 mesi	1.800	2.400	
Solferino	^	^	5.700	5.300	7.300	5.900	6-7 mesi	1.170	1.600	
Via Dante - Missori	^	=	7.500	6.400	8.200	7.600	6-7 mesi	1.200	1.700	
Via Larga	=	=	6.900	6.000	7.800	7.200	6-7 mesi	1.180	1.600	
Via Torino	=	=	6.400	5.600	7.500	6.500	6-7 mesi	1.000	1.500	
SOLARI-WASHINGTON										
Solari	=	^	4.400	3.800	5.300	4.600	7-8 mesi	820	1.050	
Washington	∇	=	4.900	4.100	6.000	5.200	7-8 mesi	850	1.100	
FIERA - SAN SIRO										
Fiera	∇	^	4.500	3.900	5.500	5.000	7-8 mesi	860	1.100	
Rubens - Gambara	=	^	3.700	3.200	4.400	3.900	7-8 mesi	700	900	
San Siro	∇	=	4.400	3.800	5.300	4.700	7-8 mesi	800	1.050	
ISOLA - SEMPIONE										
Cenisio - Procaccini	=	^	4.100	3.600	4.700	4.300	7-8 mesi	730	940	
Farini - Isola	^	=	3.800	3.500	4.600	4.100	7-8 mesi	720	920	
Sarpi - Canonica	=	=	3.600	3.300	4.300	4.000	6-7 mesi	700	900	
Sempione	=	=	4.300	3.700	5.200	4.500	6-7 mesi	800	1.030	
STAZIONE CENTRALE - GIOIA - FULVIO TESTI - MONZA										
Buenos Aires - Venezia	=	^	4.400	3.800	5.400	4.600	6-7 mesi	820	1.050	
Caiazzo - Loreto	=	^	3.100	2.900	3.800	3.300	7-8 mesi	680	850	
Filzi - Centro Direzionale	∇	^	4.300	3.800	5.200	4.400	7-8 mesi	800	1.050	
Gioia - Cagliero - Ressi	∇	=	3.700	3.300	4.600	4.000	7-8 mesi	730	940	
Greco - Maggiolina	=	^	3.200	2.600	3.600	3.300	7-8 mesi	650	830	
Lagosta - Zara	=	^	3.200	2.900	3.800	3.500	7-8 mesi	700	880	
Loreto - Venini	∇	^	2.800	2.600	3.600	2.900	7-8 mesi	680	840	
viale Monza	∇	^	2.500	2.250	3.200	2.700	7-8 mesi	640	830	
viale Sarca	=	=	2.400	2.200	3.100	2.600	7-8 mesi	630	820	
Stazione Centrale	∇	^	2.800	2.600	3.500	3.000	7-8 mesi	690	870	
Murat - Zara	∇	^	2.700	2.400	3.300	2.900	7-8 mesi	640	840	
Precotto	=	=	2.800	2.500	3.400	2.950	7-8 mesi	670	840	
CITTA' STUDI - INDIPENDENZA										
Abruzzi	=	=	4.300	3.800	5.000	4.600	6-7 mesi	780	1.050	
Abruzzi - Loreto	∇	∇	3.900	3.500	4.700	4.300	6-7 mesi	750	950	
Cinque Giornate	∇	^	4.700	4.100	5.700	5.200	6-7 mesi	880	1.100	
Città Studi - Grossich	=	∇	3.600	3.200	4.300	3.700	6-7 mesi	740	930	
Città Studi - Pacini	=	^	3.900	3.100	4.400	4.000	6-7 mesi	760	950	
Città Studi - Romagna	=	=	3.800	3.500	4.600	4.100	6-7 mesi	830	980	
Indipendenza	=	^	4.600	4.000	5.800	4.900	6-7 mesi	900	1.200	
Piave	=	^	4.800	4.300	6.000	5.200	6-7 mesi	980	1.300	
Piceno - Plebisciti	=	=	4.600	3.900	5.500	4.900	6-7 mesi	880	1.100	
Regina Giovanna - Castelmorrone	=	=	4.800	4.200	5.700	5.000	6-7 mesi	900	1.100	
ROMANA - LODI										
Corso Lodi	=	^	4.000	3.600	4.800	4.300	6-7 mesi	780	980	
Monte Nero	∇	=	4.700	4.100	5.900	5.000	6-7 mesi	900	1.150	
Porta Romana	=	^	5.200	4.500	6.700	5.400	6-7 mesi	1.000	1.300	
Tito Livio	=	=	4.000	3.100	5.000	4.200	6-7 mesi	830	1.000	
NAVIGLI - FAMAGOSTA										
Pezzotti - Bocconi	=	^	3.400	2.800	4.300	3.600	5-6 mesi	800	1.100	
Ripa di Porta Ticinese	∇	^	3.800	3.200	4.400	4.100	5-6 mesi	820	1.130	
Meda - Tibaldi	=	^	3.100	2.600	4.000	3.600	5-6 mesi	730	900	
Missaglia - Gratosoglio	=	=	2.700	2.400	3.100	2.900	5-6 mesi	660	850	
Montegani	=	^	2.900	2.600	3.300	3.000	5-6 mesi	670	860	

FONTE: Fondocasa, Gabetti, Grimaldi, Reag (solo compravendite), Solo Affitti (solo locazioni), Tecnocasa. Indicatori di domanda e offerta: Casa.it, Immobiliare.it