

IL MERCATO IMMOBILIARE RALLENTA LA SUA CORSA

Nel secondo semestre del 2006 il **mercato immobiliare residenziale italiano** ha continuato a dare segnali di crescita, ma più deboli rispetto al passato: nelle grandi città, infatti, si sono registrate ancora variazioni nominali positive dei prezzi sebbene ci si trovi di fronte all'aumento più basso dal 1998, anno in cui è iniziato il ciclo immobiliare positivo.

L'analisi in base al profilo dimensionale delle realtà urbane evidenzia una crescita delle **quotazioni** abbastanza uniforme: nelle grandi città il rialzo è stato del 2,5%, nei capoluoghi di provincia del 2,3% e nei comuni dell'hinterland delle grandi città del 2,5%.

Tra le grandi città, le performance migliori nel semestre considerato, sono state messe a segno da Torino e Milano (+4%), seguite da Palermo (+3,2%) e Firenze (+2,9%). Nella capitale la crescita è stata del 2,2%. Meno brillanti i risultati di Napoli (+1,2%) e Bari (+1,5%).

E' interessante notare come in metà del campione considerato, in particolare a Milano, Torino, Verona, Palermo e Bari siano state le zone centrali a registrare le rivalutazioni maggiori.

Focalizzandoci su Milano e Roma, nel capoluogo lombardo sono cresciute del 7,5% grazie alle ottime performance di via Larga, via Torino e del quartiere Brera, mentre a Roma la crescita è stata dell'1,1% e non si registrano, ad eccezione della zona dell'Esquilino, comportamenti particolarmente dinamici.

Le variazioni delle quotazioni dei **comuni dell'hinterland** delle grandi città sono state più sensibili nell'area milanese (+3,7%), seguiti da quelli dell'area napoletana (3,3%) e veronese (3,2%).

Dall'analisi effettuata in base alle **aree geografiche** si evincono risultati molto positivi per i capoluoghi del Sud Italia dove si è avuta una crescita dei prezzi immobiliari del 4,2%, seguiti da quelli del Nord Italia che sono saliti dell'1,8% e quelli del Centro incrementatisi solo dello 0,6%.

Tra le realtà più dinamiche del Sud del Paese Avellino con una rivalutazione nell'ordine del 22,1%, Sassari con l'11,5% e Catania con il 9,7%.

A febbraio 2007 **la domanda immobiliare** vede, nelle grandi città, una netta prevalenza di richieste di trilocali che raccolgono il 38,5% delle preferenze dei potenziali acquirenti. Da gennaio a febbraio 2007, in particolare, si è avuta una diminuzione della richiesta dei bilocali (tendenza che si è registrata anche nel periodo che va da luglio 2006 a gennaio 2007) ed un incremento della domanda di trilocali e quattrolocali.

Il bilocale resta comunque la soluzione più ambita a Milano, Roma e Napoli dove raccoglie rispettivamente il 45,7%, il 38,4% ed il 37,8% delle preferenze.

L'offerta immobiliare nelle grandi città registra una prevalenza sul mercato di trilocali (32,9%), seguiti dal bilocale (26,1%). La tendenza rispetto a luglio del 2006 è verso una maggior offerta di bilocali ed una contrazione di quella relativa a quattro locali e cinque locali.

L'analisi della **disponibilità di spesa** nelle grandi città registra ancora una volta un incremento, da Gennaio a Febbraio 2007, della percentuale di coloro che hanno intenzione di destinare all'immobile una somma superiore a 249 mila €. Tra le città che hanno registrato la crescita più alta si segnalano Firenze e Roma (+1,3%), seguite da Milano (+0,9%).

L'aumento dei tempi medi di vendita a causa della difficoltà d'incontro tra domanda ed offerta e al conseguente allungamento delle trattative sui prezzi comporteranno nei prossimi mesi una maggiore riflessione da parte dei potenziali acquirenti e dunque una maggiore stabilità del mercato.

IL MERCATO IMMOBILIARE IN LIGURIA

GENOVA

Nel secondo semestre del 2006 le quotazioni immobiliari di Genova sono cresciute del 2% con un incremento complessivo nell'anno del 5.7%

Andamento dei prezzi nel tempo

1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
+6.9%	+2.2%	+10.3%	+4.5%	+11.2%	+14.9%	+11.2%	+9.5%	+ 5.7%

La macroarea più dinamica del capoluogo ligure è stata **Pegli-Sestri** con una variazione dei prezzi, nel secondo semestre del 2006, dell'8.2%.

Le performance migliori sono state messe a segno dai quartieri Voltri e Cornigliano. A **Voltri** la crescita delle quotazioni è da attribuire alla scarsa offerta di immobili presente sul mercato, insufficiente per far fronte alla domanda esistente. Quest'ultima si orienta prevalentemente sul trilocale. Ad acquistare, in particolare, persone che hanno sempre abitato nel quartiere e, in minor parte, stranieri provenienti dall'Ecuador. In corso i lavori per la costruzione della passeggiata sul mare che alla fine dovrebbe collegare Genova con Arenzano. La maggior parte degli immobili si concentrano nel Centro storico di Voltri ed hanno almeno un secolo di vita. Non mancano tipologie risalenti al dopoguerra, in particolare sulla Vecchia Aurelia. Per un usato in zona si possono spendere da 2000 a 2500 € al mq. Da segnalare la nascita di due complessi di box nel quartiere che hanno determinato una maggiore offerta sul mercato; la tipologia singola costa in media 50 mila €.

In salita le quotazioni degli immobili a **Cornigliano**. La presenza di prezzi più bassi rispetto ad altri quartieri della città ha determinato una crescita di compravendite da parte di stranieri (ecuadoregni, albanesi, cingalesi) che cercano trilocali e quattrolocali, spesso da ristrutturare. La zona presenta un mercato immobiliare molto eterogeneo che si divide tra la zona monte e quella mare. Nella zona monte prevalgono i palazzi degli anni '60 valutati intorno a 1800-2000 € al mq, nella zona mare invece, per le tipologie degli anni '30, le quotazioni scendono a 1600-1700 € al mq. Ricordiamo che la zona è interessata alle operazioni di smantellamento delle acciaierie, con una successiva riqualificazione dell'area.

In crescita anche le quotazioni degli immobili a **Sestri Alture** dove il mercato immobiliare è molto eterogeneo. Le tipologie del 1800-1900, spesso prive di ascensore, presenti in via Merano, zona trafficata e con poche possibilità di parcheggio, sono valutate 1800-1900 € al mq. Le soluzioni di prestigio, indipendenti e collocate sulle alture della città, sono trattate a 2500-2700 € al mq. Si possono trovare anche appartamenti in condomini costruiti dagli anni '50 agli anni '70. Non ci sono molte nuove costruzioni, essendoci dei vincoli, a parte alcune villette a schiera che sono valutate 2500-2550 € al mq. Da segnalare in zona difficoltà sia per la locazione che per la compravendita delle tipologie destinate ad uso commerciale.

Il mercato delle locazioni, alimentato da famiglie e da trasfertisti che lavorano presso la Fincantieri, registra valori medi di 350-400 € al mese per un bilocale.

Positivo il mercato immobiliare di **Prà** dove si ricercano prevalentemente trilocali e quattro locali per uso abitazione. Sono in corso dei lavori per il miglioramento del quartiere e che porteranno alla costruzione di una piscina, di un centro commerciale e alla realizzazione della passeggiata a mare. Il mercato immobiliare registra la presenza di "case tipiche" di pescatori risalenti alla fine del 1800 ed inizi del 1900, ristrutturate nelle parti esterne comuni e valutate intorno a 2500 € al mq. Non mancano soluzioni costruite dalla fine degli anni '60 fino agli anni '80.

La macroarea di **Marassi-Nervi** si è rivalutata dell'1.4%

Positivo il trend del quartiere **Borgoratti-Tanini** dove sono in crescita soprattutto le richieste di immobili di taglio compreso tra 50 e 70 mq, seguiti da quelli compresi tra 80 e 100 mq, anche se l'offerta rimane bassa. Tra gli acquirenti numerose le giovani coppie. Si prevedono lavori di

miglioramento sulla viabilità che dovrebbero snellire il traffico su via Tanini, che con la via Grasso, vedrà la costruzione di nuovi box. Il mercato immobiliare della zona è molto eterogeneo e include un'area di borghi (San Desiderio) con case dei primi anni del 1900 con valutazioni medie di 1800-2000 € al mq. Più signorile la zona Apparizione dove si possono trovare soluzioni indipendenti (quotazioni minime di 400-500 mila €) ed appartamenti da cui godere della vista sul golfo.

In crescita le quotazioni del quartiere **Albaro** dove il dislivello tra offerta e domanda è la principale causa di questa tendenza; il numero di immobili in vendita non soddisfa infatti la crescente richiesta. Inoltre negli ultimi anni, anche grazie ai contributi della Comunità Europea, la zona ha subito numerosi interventi di ristrutturazione, le aree verdi sono aumentate come anche i parcheggi.

Il quartiere Albaro è uno dei più ricercati della città. Le abitazioni, quasi tutte ristrutturate, sono state costruite dalla fine dell'800 fino agli anni '60. I prezzi oscillano da 4000 a 4500 € al mq. Gli acquirenti sono in genere liberi professionisti e la tipologia più richiesta è il quadrilocale.

Negli ultimi anni aziende private hanno costruito complessi di box auto seminterrati, per soddisfare la crescente richiesta di posti auto; si tratta di complessi formati da 40-50 box e i prezzi partono da 45 mila € per i box più piccoli e arrivano a 60 mila € per un box di medie dimensioni.

Tra le opere più importanti nel capoluogo ligure si segnalano il **Progetto di Ponte Parodi** che prevede la nascita, al centro del vecchio bacino portuale, di un edificio da destinare a funzioni diverse (centri commerciali, culturali, sportivi). Il progetto prevede anche la realizzazione di un terminal crociere e di un parcheggio.

C'è poi la **riqualificazione dell'area della Fiera**, con demolizione e ricostruzione del padiglione B, ampliamento della Marina (fino a 600 barche) e trasformazione dell'edificio dell'Ansaldo in un albergo a 4-5 stelle.

Il **Technology Village** vedrà la realizzazione di una città dell'alta tecnologia localizzata a ponente di Genova e sarà destinato ad ospitare l'Università di Ingegneria, spazi produttivi, uffici, laboratori, centri di ricerca di aziende che operano in area di tecnologia avanzata. L'insediamento sorgerà sulla collina degli Erzelli a Sestri Ponente attiguo al polo tecnologico di Genova, facilmente accessibile dall'aeroporto internazionale e dal Centro città. Si parla anche della nascita di un migliaio di unità abitative. La Cittadella sarà collegata all'aeroporto di Genova con una funicolare.

Continuano i lavori relativi alla zona del **nuovo Porto Turistico di Sestri Ponente**, ormai ultimato. Inizieranno a breve i lavori per la costruzione di un complesso di appartamenti (da 80 a 120 mq) e per la **metropolitana nella tratta De Ferrari-Corvetto-Brignole**.

Domanda	Monolocali	2 locali	3 locali	4 locali	5 locali
Gennaio '07	1.6%	13.2%	43.6%	31.4%	10.2%
Luglio '06	1.6%	14.1%	41.5%	32.5%	10.3%

Sale del 2.1% la domanda di trilocali, resta stabile quella dei monolocali. In diminuzione la richiesta dei bilocali (-0.9%) e di quattro locali (-1.1%). In assoluto **la tipologia preferita dai genovesi è il trilocale (43.6%)**.

Offerta	Monolocali	2 locali	3 locali	4 locali	5 locali
Gennaio '07	1.8%	13.9%	34%	29%	21.3%
Luglio '06	1%	13.3%	35.4%	30.2%	20.1%

Dal lato dell'offerta invece si registra un aumento sul mercato di monolocali (+0.8%), di bilocali (+0.6%) e cinque locali (+1.2%). In diminuzione la presenza delle altre tipologie.

SAVONA

In crescita del **12.2%** le quotazioni di Savona nel secondo semestre del 2006.

Tra le zone che hanno visto lievitare maggiormente le quotazioni c'è quella del **Porto** dove da alcuni anni è arrivato il terminal della Costa Crociere e sono in corso i lavori per la costruzione del "Complesso della Torre" nella zona della Vecchia Darsena. Saranno ricavati immobili ad uso residenziale, commerciale e direzionale. Le quotazioni oscillano da 5000 a 6000 € al mq. Un altro progetto coinvolge la zona dell'ex Italsider dove sorgerà il Crescent, un edificio di sette piani (superficie totale 1647 mq) con parcheggi interrati e in superficie. Si prevede anche un secondo edificio di quattro piani con box interrati e parcheggi privati per oltre otto mila mq. Tra il Crescent e il Priamar si prevedono ampie aree verdi e parcheggi. Inoltre tra l'attuale terrazza e verso il varco doganale saranno costruiti due "cubi", ovvero grandi strutture in vetro e metallo in cui si insedieranno bar, ristoranti e circoli culturali.

Nel **Centro storico** di Savona è stata completata la riqualificazione di via Pia (col rifacimento delle facciate degli immobili ad uso abitativo e commerciale) ed è in corso quella di via Paleocapa. Segnaliamo che tra via Pia e via Paleocapa, in luogo di un cinema dismesso, sono stati costruiti appartamenti da 60 a 100 mq. Le abitazioni del Centro storico, rivalutatesi in seguito ad interventi di ristrutturazione, spesso sono prive di ascensore e sono molto ricercate da giovani che amano le soluzioni dalle caratteristiche particolari. Un'abitazione ristrutturata costa 3500 € al mq.

Sono in corso i lavori per la costruzione della "**Città del Mare**" un complesso residenziale, commerciale e direzionale situato alla foce del Letimbro.

Sempre ambiti gli immobili presenti nel quartiere di **Santa Rita**, zona sviluppatasi tra gli anni '50 e '70 dove un buon usato è valutato 3000 € al mq e la zona del **Lungomare** dove si acquista sia come prima che come seconda casa (piemontesi e lombardi soprattutto). Sono presenti anche soluzioni dei primi anni del 1900 di pregio e già sottoposti ad interventi di ristrutturazione che costano mediamente 3500-4000 € al mq ma possono raggiungere punte massime di 5000 € al mq se hanno la vista mare. Segnaliamo anche degli interventi di nuova costruzione nel centro di **Legino**.

LA SPEZIA

Nel secondo semestre del 2006 le quotazioni degli immobili a La Spezia sono cresciute del **2.8%**. Particolarmente positivo l'andamento della zona di **Levante**, in seguito al processo di riqualificazione in atto nell'intera area che ha portato alla nascita di nuove strutture commerciali ormai operative: negozi, ristoranti, supermercati, cinema multisala. Tra circa un anno, inoltre, saranno completati i lavori per la costruzione del **nuovo centro congressi** e alla **Migliarina**, in primavera, sarà inaugurato un nuovo parco verde. Tra gli acquirenti della zona, oltre alle famiglie, anche persone che lavorano presso la Questura ed il Palazzo di Giustizia. La tipologia più richiesta è il quattro locali. In crescita la domanda di immobili da parte di stranieri. L'edilizia della zona è eterogenea e si va dai palazzi degli anni '30 in zona Marcantone a quelli degli anni '60-'70 in zona **Maggiolina** e Migliarina e alle villette anni '20-'30 in zona **Bragarina**. Quest'ultima è la zona più signorile dell'area Levante di La Spezia, apprezzata anche per la vicinanza dell'autostrada. Le quotazioni per le soluzioni indipendenti oscillano da 2700 a 2800 € al mq. I box auto hanno prezzi tra i 20 ed i 30 mila €.

Fossitermi è una zona residenziale, dove oltre a condomini degli anni '70, si possono trovare soluzioni di prestigio (case indipendenti o bifamiliari), concentrate per lo più nella parte collinare da cui si può anche godere della vista mare. Una soluzione ristrutturata costa 2500-2600 € al mq.

In fermento dal punto di vista edilizio la zona della **Chiappa**: sono sorte palazzine e villette a schiera compravendute a 2800-3000 € al mq. La restante offerta immobiliare della zona include soluzioni degli anni '60-'70. La viabilità della zona è decisamente migliorata in seguito all'apertura

del traforo che collega la città con l'entroterra e che ha ridotto il traffico, in particolare su via Genova.

Nella zona intorno all'**Ospedale**, dove c'è una buona richiesta di immobili, si possono trovare condomini costruiti tra gli anni '60 e gli anni '70 e per un buon usato si possono spendere cifre comprese tra 2200 e 2300 € al mq.

Mazzetta è un quartiere di condomini degli anni '70-'75 costruiti in edilizia cooperativa e compravenduti a prezzi medi di 1900-2000 € al mq.

Da segnalare nella zona di **Valdellora** la costruzione di condomini con box auto e locali commerciali.

IMPERIA

Le quotazioni immobiliari di Imperia nel secondo semestre del 2006 sono cresciute dell'**1.6%**.

Dinamico il mercato immobiliare di **Oneglia**: sul lungomare (La Spianata) si possono trovare tipiche case di pescatori, che sono state ristrutturate e si affacciano sul porto vecchio. Le soluzioni ristrutturate costano 5000-6000 € al mq, con punte massime di 6500-7000 € al mq. Nella restante parte del quartiere si possono trovare tipologie degli anni '60-'70. Le locazioni vanno da 300 a 450 € per un bilocale e da 500 a 600 € per un trilocale. Molto ricercati i box auto, i cui prezzi vanno da un minimo di 25 mila € ad un massimo di 55 mila €. Elevata la richiesta di acquisto per seconde case da parte di famiglie milanesi e torinesi, soprattutto nella zona dell'**ex Ferriere**, dove su una superficie di 20 mila mq di terreno dovrebbero nascere degli edifici ad uso residenziale, un albergo, un parco, un polo fieristico, un museo e dei parcheggi. Il quartiere è completo di tutti i servizi, molte attività commerciali, uffici e strutture ospedaliere. Al posto dell'ex stabilimento "Olio Sasso" sono iniziati i lavori per la costruzione della Camera di Commercio.

Stabili i prezzi degli immobili della zona di **Porto Maurizio**. L'edilizia è costituita da palazzi del diciottesimo e del diciannovesimo secolo, ma anche di più recente costruzione (anni '50 e '70). Gli edifici più antichi sono in fase di ristrutturazione. Il Comune di Imperia punta al recupero di quest'area. Via Cascione è la via principale di **Porto Maurizio Centro**. La parte alta di via Cascione è florida di negozi e di uffici, gli acquirenti sono in prevalenza famiglie residenti; la parte bassa di via Cascione negli ultimi mesi ha visto l'aumento esponenziale di acquisti da parte di stranieri, che hanno aperto numerose attività commerciali e che in linea di massima prediligono tagli immobiliari grandi (dai 4 ai 5 locali).

In zona **Parasio** gli alloggi vista mare hanno prezzi che oscillano da 3000 a 4000 € al mq e la tipologia più richiesta è il bilocale. Si tratta prevalentemente di case vacanza acquistate soprattutto da milanesi e torinesi che le utilizzano nei fine settimana durante il periodo estivo. In piazza Mameli il Comune ha previsto la costruzione di 50 posti auto e 50 box auto che saranno pronti tra tre anni.

L'entroterra di Porto Maurizio è caratterizzato dalla richiesta di immobili da parte di tedeschi, francesi e inglesi che acquistano tipologie del diciottesimo e del diciannovesimo secolo e le ristrutturano. Le aree più interessate da questo fenomeno sono **Moltedo e Montegrazia**.

Negli ultimi tempi si segnala un maggiore interesse all'acquisto dei **rustici nell'entroterra (Poggi, Piani d'Imperia, Torrazza, Dolcedo)** come prima casa; ad acquistare questa tipologia come seconda casa ora sono gli inglesi, gli olandesi e gli svedesi.

Tra i progetti in corso su Imperia c'è **Acquamare**, che interessa l'area costiera e quella del porto, con 1392 posti barca e opere di terra suddivise in sette settori dove saranno realizzati locali pubblici, box nautici, strade pedonali e ciclabili, posti auto, esercizi commerciali, residenze, parcheggi pubblici, un parcheggio di pertinenza del porto, cantieri nautici, uno Yacht Club, aree verdi. E' prevista anche la costruzione di alcune infrastrutture a corredo: un parcheggio per quattro mila vetture, spazi per servizi portuali, residenze turistiche, una discoteca, alcuni negozi, spiagge, aree verdi ed una pista ciclabile.

Fonte: Ufficio Studi Tecnocasa
