

### **Prezzi su, compravendite giù!**

Il portale immobiliare eureka.it, partendo dai recenti risultati divulgati dall'Agenzia del Territorio, sul numero di transazioni residenziali avvenute in Italia nel 2006, ha confrontato questi dati nelle grandi città con i valori di aumento dei prezzi che si sono verificati dal 2000 in poi.

Ne è emersa una correlazione inversa molto forte, di **-0.84%**, fra prezzi e compravendite. Di seguito lo spaccato per singolo capoluogo. Si può facilmente notare come in realtà in cui i prezzi hanno corso molto, con incrementi superiori all'80% nel periodo considerato, come **Napoli, Bari e Roma**, si sia verificata una flessione del numero di compravendite. Viceversa in città come **Bologna e Torino**, dove la crescita dei valori immobiliari è stata più graduale, inferiore al 60% dal 2000 al 2006, il numero di transazioni è aumentato.

	<b>Var%Nr comp 2006-2005</b>	<b>Var%Prezzi 2006-2000</b>
<b>BARI</b>	-4.4%	80.9%
<b>BOLOGNA</b>	8.4%	52.1%
<b>FIRENZE</b>	2%	62.1%
<b>MILANO</b>	0.3%	67.7%
<b>NAPOLI</b>	-6.7%	84.3%
<b>ROMA</b>	-7.8%	81%
<b>TORINO</b>	2.8%	59.3%
<b>VERONA</b>	-9%	68.5%

Fonte: eureka.it su dati Agenzia del Territorio e borsini immobiliari diversi

L'ipotesi è che in alcune grandi città, si siano raggiunti dei prezzi così elevati, per effetto di un aumento progressivo nel tempo delle quotazioni, tali da non essere più sostenibili da una buona parte della popolazione e che inevitabilmente porti ad un allungamento dei tempi di vendita e ad un calo sensibile del numero di transazioni.

I dati dell'Agenzia del Territorio hanno confermato che nei piccoli comuni le compravendite aumentano (+2.5% a 599.900), mentre nei capoluoghi di provincia diminuiscono (-1.3% a 245.151), si comportano bene hinterland come quello di Torino e Verona. Anche nelle metropoli come Milano (+2.3% la crescita delle transazioni nella provincia) e soprattutto Roma (+1.1% in provincia rispetto al -7.8% in città) i comuni limitrofi tengono meglio.

## Prezzi d'acquisto

Le quotazioni residenziali sono rimaste sostanzialmente stabili nell'ultimo mese.

Città	Aprile 07
Ancona	3039
Aosta	2516
Bari	2870
Bologna	3725
Firenze	4692
Genova	2746
Milano	4115
Napoli	4305
Palermo	2129
Perugia	1984
Roma	4760
Torino	2382
Verona	2826

I prezzi medi sono espressi in € al mq

Fonte: eureka.it

## Canoni di Locazione

Segnali di consolidamento provengono dal settore locativo. Nell'ultimo mese i canoni di locazione sono cresciuti dello 0.7% per i monolocali e dell'1.3% per i bilocali nelle grandi città, interrompendo così una flessione dei valori in atto da inizio anno. La più cara si conferma la Capitale, con valori di affitto per i monolocali di 1010 € al mese e dei bilocali di 1128 € al mese.

	Aprile 2007	
Grandi Città	Monolocali	Bilocale
Bari	460	632
Bologna	681	773
Cagliari	575	600
Firenze	680	844
Genova	560	688
Milano	717	988
Napoli	638	737
Roma	1010	1128
Torino	398	557
Verona	438	556