

## **IMMOBILI: I DATI DELL'OSSERVATORIO URBANO E DELL'OSSERVATORIO TURISTICO NEL PRIMO SEMESTRE 2006, I DATI DELLE LOCAZIONI DI CASE VACANZA NELL'ESTATE 2006**

**Prezzi stabili nelle compravendite in località turistiche in un mercato molto vivo.**

**Locazioni di Case Vacanza nell'estate 2006, si chiude con un segno positivo.**

Il mercato delle case registra in questo semestre per Fiaip un dato di "stabilità" con alcune aree di "rilevante flessione" nei canoni di locazione residenziale.

Il mercato turistico, conferma, invece, la generale situazione congiunturale, registrando un restringimento della lunghezza del periodo di locazione. Stazionario il mercato residenziale delle città italiane nel 1° semestre del 2006 e anche le previsioni dei successivi 6 mesi dell'anno confermano valori stabili per i prezzi di vendita. Sono questi gli elementi evidenziati dall'Osservatorio Immobiliare Urbano di Fiaip, illustrati nei giorni scorsi in una conferenza stampa svoltasi a Milano, che ha rilevato l'andamento del mercato italiano a partire dall'analisi dei valori immobiliari di abitazioni e parcheggi, uffici e locali commerciali di ogni città, quartiere per quartiere. Dalla ricerca Fiaip risulta, infatti, che il mercato residenziale nei canoni di locazione ha registrato una flessione rilevante (-3.40% semestrale e - 3.29% su base annua), così come quello degli uffici (- 1.40% semestrale e -1.28% su base annua) e quello dei negozi (- 0.26% semestrale e 0.46 su base annua).

Mentre, nel 1° semestre 2006 l'andamento dei prezzi delle case è risultato positivo nel 21% delle città, stazionario nel 69%, mentre solo nel 10% è stata riscontrata una flessione negativa. La percentuale media di crescita semestrale per i prezzi delle case è pari allo 0.09% (+1.68% su base annua).

"Le previsioni dei prezzi di vendita e locazione per il 2° semestre 2006 - ha evidenziato il coordinatore dell'Osservatorio Urbano Rocco Attinà - confermano la stabilità del mercato con alcune eccezioni di leggera flessione per quanto riguarda i prezzi di compravendita e i canoni di locazione".

Giunto alla tredicesima edizione, l'Osservatorio Fiaip si può considerare ormai lo strumento più opportuno per monitorare il mercato immobiliare italiano, grazie agli oltre 1.200 rilevatori ed operatori immobiliari che capillarmente coprono tutto il territorio nazionale. Novità di questa edizione, è stata la presentazione congiunta dell'Osservatorio sul Settore Turistico. L'indagine è stata compiuta su 621 città, offrendo un quadro esauriente del mercato di compravendita turistica sul territorio nazionale. Dalla ricerca, infatti, emerge una generale stabilità dei prezzi rispetto al semestre precedente, con alcune località in cui i valori immobiliari del mattone turistico hanno subito un incremento, soprattutto in seguito ad interventi urbanistici ed edilizi di particolare rilievo.

Ma il dato più significativo emerso dalla fotografia scattata dall'indagine sulle locazioni turistiche è quello relativo ad una riduzione del periodo medio di

vacanza che si sta riducendo, con preferenze per periodi settimanali o quindicinali. Come dire, una conferma della situazione congiunturale del Paese. Sono stabili i prezzi degli immobili nelle località turistiche italiane. Nel primo semestre del 2006 "il 79% dei centri di villeggiatura della penisola confermano i valori dei sei mesi precedenti, ossia non si è registrato alcun incremento del prezzo degli immobili". Così Osvaldo Grandin, vice presidente con delega al settore turistico di Fiaip, la federazione che riunisce gli agenti immobiliari in Italia che ha tratto presentato l'Osservatorio Turistico, uno studio che prende in esame 621 città turistiche italiane. "Nel 12% dei casi poi - ha spiegato Osvaldo Grandin- vi è stata una crescita dei prezzi, mentre nel 9% si è registrata una flessione del valore degli immobili".

Ma in generale, per il vice presidente di Fiaip Grandin , "si registra un buon movimento: è un mercato vivo, principalmente nelle città dove ci sono iniziative. Vengono premiate quelle località che offrono servizi, soprattutto in seguito ad interventi urbanistici ed edilizi di particolare rilievo". Le regioni più gettonate sono state la Liguria e il Veneto al nord, l'Abruzzo al centro e la Puglia, la Calabria e la Sardegna al sud. Gli stranieri nel mercato della compravendita di immobili in Italia "rappresentano ancora una percentuale limitata, anche se - ha spiegato Osvaldo Grandin - un incremento negli ultimi anni c'è stato. Se negli anni passati la componente straniera era attorno al 2-3%, nel primo semestre del 2006 è stata del 5% circa". E' poi interessante un dato. A comprare sono soprattutto inglesi e americani, che prediligono l'entroterra toscano o marchigiano e le zone costiere della Puglia. Per quanto riguarda la locazione, Grandin sottolinea che "negli ultimi 4 anni i prezzi non hanno subito incrementi. Siamo sui livelli del 2001, con le quotazioni ferme". Nei primi 6 mesi del 2006 "si è registrato un recupero delle prenotazioni, anche se non ancora ai livelli del 2001. E' tornata la clientela tradizionale: quella dei tedeschi. Anche se quello dell'Est Europa è diventato il bacino più importante". Per quanto riguarda il 2007, la compravendita "nelle località dove i prezzi sono rimasti stabili si potrà parlare di incremento". Per il mercato della locazione "al momento tutti i dati dicono che sarà un ottimo anno. L'importante - conclude Osvaldo Grandin - è puntare sulle offerte di qualità e sui servizi alla clientela".