

Trend positivo

di VINCENZO MALATESTA

Il mercato immobiliare riparte: a Roma + 4,5% Tra 50 e 85 mq l'appartamento più gettonato

Dopo il primo anche il secondo trimestre è in crescita. Le rilevazioni dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate

Le compravendite di abitazioni a Roma crescono del 4,5 per cento durante il secondo trimestre 2017 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente: un aumento in linea con la media nazionale, che si attesta al 4,4 per cento. È quanto emerge dal rapporto sul settore residenziale dell'Omi, l'osservatorio sul mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate.

Scambi in aumento

Ammontano a 8.602 gli acquisti di case censiti nella Capitale fra aprile e giugno scorsi dall'amministrazione finanziaria: erano 8.235 nel secondo trimestre del 2016. Con l'incremento registrato dall'Omi Roma si piazza davanti a Milano (4,1 per cento) ma dietro a Napoli (13,6 per cento), Palermo (8,3) e Torino (5,7) nella graduatoria delle otto principali città italiane. La superficie media ammonta a 93,2 metri quadrati - contro gli 86,2 di Torino e gli 83,6 di Milano - e si riduce dell'1,4 per

cento rispetto allo stesso periodo dell'anno passato.

Taglio medio

Qual è il "taglio" di abitazione più gettonato nella città eterna? Quello compreso fra 50 e 85 metri quadrati, che esprime il 40,8 per cento degli acquisti registrati. Ed è seguito dalla categoria immediatamente superiore, fino a 115 metri quadrati, che pesa per il 28,4 per cento sugli scambi; si attestano al 12,5 per cento gli appartamenti fra i 115 e i 145 metri quadrati, all'8,9 per cento quelli grandi oltre i 145 e al 9,4 per cento i locali sotto i 50 metri quadri. Le preferenze degli acquirenti capitolini rispecchiano il trend nazionale, mentre a Milano le

abitazioni sotto i 50 metri compravendute nel secondo trimestre 2017 raggiungono quasi il 18 per cento del totale.

Agenzie immobiliari

A livello nazionale gli scambi sono in ripresa ma i prezzi restano stazionari. Il

marginale di sconto sui prezzi di offerta si è stabilizzato (in media 12,5 per cento), così come i tempi di vendita (in media 7,7 mesi). In aumento le agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione, mentre le giacenze degli incarichi a vendere sono rimaste praticamente invariate. Migliorano i giudizi sui prezzi di vendita. Lo studio Omi rileva il numero di unità compravendute per classi di superficie (Ntn), cioè tiene conto anche delle sole quote degli immobili che vengono trasferite: la cessione di un terzo del cespite, dunque, è dunque conteggiata per 0,33 invece che per una. Ottimisti gli agenti immobiliari fra aprile e giugno scorsi nel sondaggio congiunturale del mercato delle abitazioni nel Paese, realizzata da Banca d'Italia, Tecnoborsa e Omi-Agenzia delle entrate.

Cantine in crescita

Nei dati sul settore residenziale raccolti dall'Osservatorio delle Entrate rientrano le compravendite di depositi pertinenziali co-

me le cantine. Anche in questo settore i trasferimenti risultano in crescita a Roma durante il secondo trimestre 2017, con 1.573 atti registrati contro i 1.480 stipulati fra aprile e giugno 2016: la superficie media è di 8,6 metri e aumenta di 0,4 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente; si tratta di dati che collocano la Capitale al primo posto per scambi nella classifica delle grandi città, dove tuttavia la superficie delle cantine risulta ovunque più alta.

Posti auto e box

In lieve calo i trasferimenti di box e posti auto a Roma fra aprile e giugno scorsi rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente: la flessione dell'1,7 per cento, però, arriva dopo il boom di scambi del 23,2 per cento rilevato nel primo trimestre del 2017 rispetto al periodo gennaio-marzo del 2016. Sono in tutto 4.500 i box e posti auto compravenduti nella Capitale contro gli 11.174 rilevati in tutte e otto le principali città italiane, che mostra un

incremento dello 0,4 per cento: la superficie media degli immobili trasferiti ammonta a 18,6 metri quadrati, con un minimo incremento rispetto all'anno passato, e un valore che supera lo standard nazionale, fermo a 17,9 metri quadrati. A Napoli e Firenze, invece, il mercato cresce rispettivamente del 23,1 e del 18,3 per cento mentre, sul fronte negativo, Palermo e Bologna subiscono un calo intorno al 10 per cento.

Uffici e studi ancora in crisi

A picco le compravendite di uffici e studi privati a Roma durante il secondo trimestre 2017 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente: la flessione arriva a -28,2 per cento ed è seconda solo alle perdite registrate a Firenze nella graduatoria delle otto principali città italiane (media nazionale +18 per cento). Solo 102 gli atti registrati contro i 245 di Milano. Nella Capitale la superficie media dei locali ammonta a 272,7 metri quadrati con una differenza di 95,4 rispetto all'anno scorso.



Con l'incremento registrato dall'Omi Roma si piazza davanti a Milano (4,1%) ma dietro a Napoli (13,6%). Fra aprile e giugno quasi 9 mila acquisti nella Capitale

BENE DEPOSITI E AUTORIMESSE

Aumentano a Roma i trasferimenti immobiliari per depositi commerciali e autorimesse durante il secondo trimestre 2017 rispetto allo stesso periodo del 2016: l'incremento è pari al 7,4 per cento con 267 compravendite rilevate sul totale di 861 nelle otto principali città italiane. La superficie media dei locali ammonta a 147,2 metri quadrati contro la media nazionale di 134,6 ed è in crescita di 2,2 metri quadri rispetto ad aprile-giugno dell'anno passato. Più 44,7 per cento gli scambi nella Capitale per uffici pubblici, alberghi e pensioni e banche.

