



Con la consulenza scientifica



OSSERVATORIO

immobiliare nazionale
sette settore urbano

_____ 2 0 0 8 _____

Osservatorio Immobiliare FIAIP Settore Urbano – anno 2008

"IL PROCESSO DI RILEVAZIONE " Statisticamente fondato e affidabile

Il processo di rilevazione dei dati utilizzato dall'Osservatorio Immobiliare FIAIP Settore Urbano prevede la consultazione di tutti i consiglieri provinciali dell'Associazione, ai quali viene richiesto di fornire le informazioni chiave sul mercato immobiliare della loro zona.

Dal punto di vista della tecnica statistica un simile processo non si configura come una usuale indagine condotta su un campione di tipo probabilistico che andrebbe valutata alla luce della copertura del campione prescelto e dei tassi di mancata risposta. Infatti, mentre in una indagine campionaria da ciascun intervistato si ricavano risposte che riguardano il singolo soggetto, la sua situazione, ciò che pensa etc., nel caso della rilevazione Osservatorio Fiaip ai diversi soggetti interpellati vengono richieste le stesse informazioni relative alla medesima area territoriale.

Per uno statistico, l'intero processo non è una rilevazione parziale sulle caratteristiche di una popolazione ignota, piuttosto si tratta di una serie di misure ripetute sulla stessa grandezza, meccanismo ampiamente studiato e unanimemente ritenuto assai più robusto e affidabile rispetto alle rilevazioni singole. Il motivo della maggiore affidabilità può essere facilmente illustrato anche ai non specialisti: è intuitivo che misurare 10 volte una lunghezza consente di pervenire ad una misura che, a parità di condizioni, è 10 volte più precisa di una misurazione singola perché le 10 misure ripetute, per così dire, si "controllano" e si verificano a vicenda. E' anche interessante notare che qualunque sia il numero di misurazioni, purché sia superiore a uno, comunque si perviene ad un risultato più preciso. In questo contesto ha poca importanza come vengono scelti i misuratori a cui è richiesto di ripetere la misura oppure se, per qualsiasi motivo, qualche risposta viene a mancare. I punti veramente rilevanti per un giudizio sulla attendibilità ed affidabilità dei dati che si rilevano in questo sono legati a pochi aspetti cruciali:

1) La capacità dei soggetti di conoscere il mercato su cui sono interpellati

Sotto questo riguardo la rilevazione Osservatorio Fiaip non ha problemi di sorta, i consiglieri provinciali della Federazione sono sicuramente agenti immobiliari di primaria rilevanza, conoscitori del mercato e di comprovata esperienza.

2) La effettiva copertura delle diverse articolazioni del mercato con un numero di misure ripetute almeno superiore a uno

Appena quattro Collegi Provinciali Fiaip non hanno fornito alcun dato, in ogni caso si tratta di Province marginali, che rappresentano meno dell'2% della popolazione italiana e del patrimonio abitativo. Si tratta di una mancata copertura del tutto fisiologica per qualsiasi indagine statistica senza apprezzabili conseguenze sulla stima complessiva.

3) La possibilità di controllare "in itinere" la tempestività, qualità e integrità del flusso di dati che va dalla periferia al centro

L'intera procedura di raccolta dati è supportata da computer e la trasmissione avviene per via telematica. L'esame diretto del software di gestione del processo mette in evidenza che tutti i controlli di coerenza nelle risposte sono stati integrati nel software che non accetta input incoerenti e non previsti.

4) La possibilità di verificare, a posteriori, la coerenza "esterna" dei dati rilevati, mediante il confronto con altre fonti "terze"

Per quanto l'indagine condotta dall'Osservatorio Fiaip preveda la rilevazione dati con un dettaglio molto maggiore rispetto alle altre fonti comparabili, tuttavia ad un livello di aggregazione superiore è possibile confrontare i dati Osservatorio Fiaip con altre fonti. Lo spazio disponibile non consente di presentare tutti i riscontri effettuati, ci limitiamo a segnalare che le risultanze Osservatorio Immobiliare Fiaip sono del tutto comparabili (spesso quasi identiche) ad esempio con quelle dell'OMI - l' Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

In sintesi, l'intero processo di formazione dei dati raccolti dall'Osservatorio Immobiliare FIAIP appare statisticamente fondato, affidabile e in grado di fornire una quantità di indicazioni statistiche anche superiori a quelle attualmente utilizzate e che è stato possibile analizzare in questa sede.

**Prof. Ignazio Drudi
Direttore Dipartimento Facoltà di Statistica
Università di Bologna**

Bologna, 30 ottobre 2008



PRESENTAZIONE

Osservatorio Immobiliare FIAIP Settore Urbano – anno 2008

“ NON SOLO PREZZI, MA IN PARTICOLARE ANDAMENTO DEL MERCATO ”

Nella stesura del nuovo Osservatorio Immobiliare FIAIP del settore urbano abbiamo scelto di privilegiare i dati e le valutazioni sull'andamento del mercato anche per confrontarli compiutamente con l'anno passato e cercare di individuare le previsioni per il prossimo futuro.

Questi dati e informazioni, espressione di oltre 500 valutatori individuati nei Consiglieri componenti i Collegi Provinciali FIAIP, saranno sicuramente utili agli operatori del settore immobiliare, agli Enti e, in particolare, al pubblico al fine di equilibrare e porre chiarezza ad un mercato immobiliare recentemente in forte instabilità. Il mercato della compravendita e della locazione è stato messo sotto la lente per tipologia, ubicazione e stato di conservazione degli immobili. Sono stati individuati i vari tipi di contratti e la loro conclusione, anche con riferimento al credito e alla tipologia della clientela, individuando il numero delle transazioni e delle locazioni concluse tramite l'attività degli agenti immobiliari.

La parte conclusiva è stata dedicata alla individuazione dei prezzi medi di mercato per zona e per tipologia in tutti i capoluoghi di Provincia (in questa pubblicazione sono inseriti, per motivi di spazio, solo i valori nelle nove maggiori città!).

Occorre rilevare che i valori rilevati si riferiscono a contratti conclusi dagli agenti immobiliari e non la media di prezzi orientativi, o richiesti dai clienti, o pubblicati sui giornali.

Una parte dell'Osservatorio è dedicata ai "sentiment", considerati come previsioni per il futuro, nei prossimi 6 – 12 mesi, sull'andamento dei prezzi delle compravendite e delle locazioni nell'ambito dell'intero territorio nazionale.

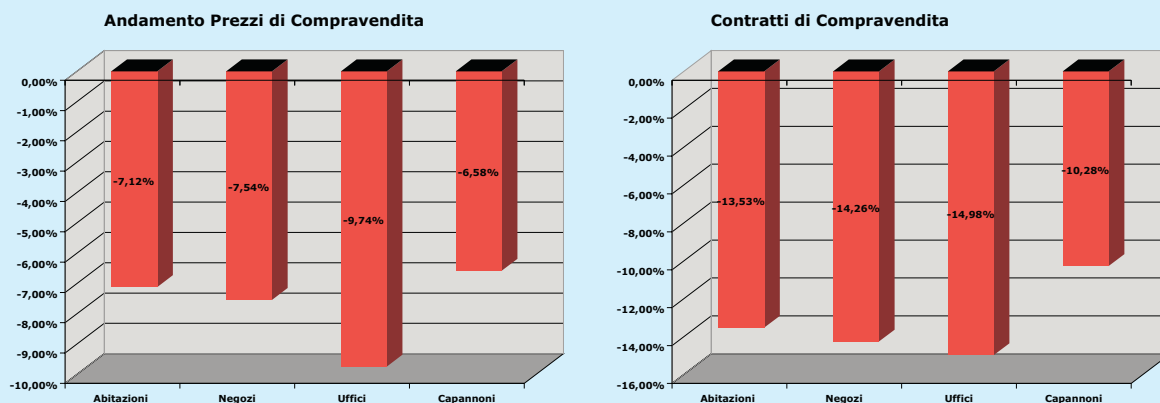
Questa pubblicazione è un estratto del nostro Osservatorio Immobiliare il quale è reperibile sul sito nazionale della Federazione (www.fiaip.it) all'interno del quale con una semplice richiesta è possibile ricevere tutti i dati e le valutazioni del mercato nell'anno 2008 per ogni Capoluogo di Provincia e Regione. Riteniamo il nostro Osservatorio del 2008 uno strumento completo e innovativo che cercheremo comunque di migliorare e ampliare in occasione della prossima edizione (1° semestre 2009).

Un ringraziamento sincero all'intero Ufficio Studi, ai Colleghi che con enorme pazienza e sollecitudine ci hanno inviato i dati e le informazioni e ai componenti il "Gruppo di Coordinamento" per la loro indispensabile collaborazione.

LUCIANO PASSUTI
UFFICIO STUDI NAZIONALE
Responsabile Osservatorio Urbano FIAIP

Variazioni percentuali rispetto al precedente periodo (anno 2007)

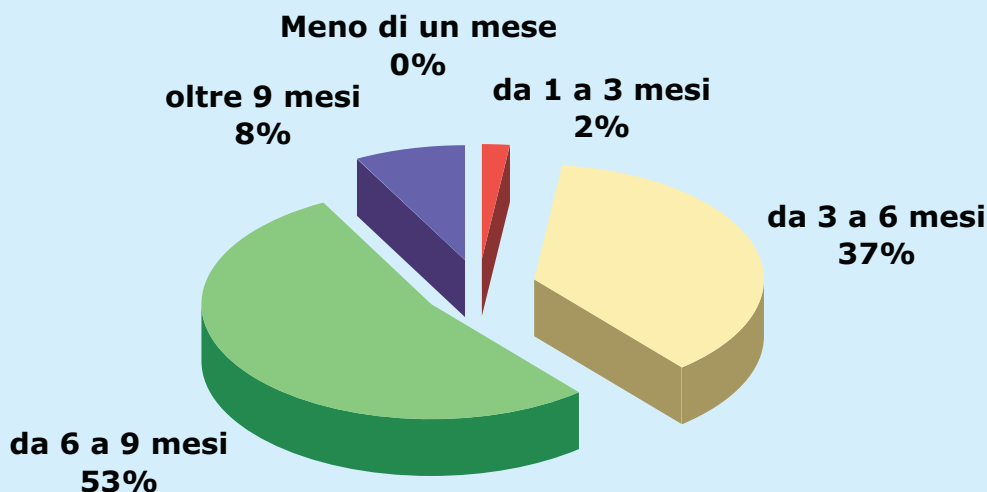
Compravendita



In generale, il mercato indica, rispetto all'anno precedente, un andamento dei prezzi in diminuzione di circa un 7% - 7,5% per le abitazioni e i negozi, che si attesta attorno al 9,7% per il direzionale.

Per quanto riguarda le transazioni si rileva una diminuzione percentuale che varia dal 10% dei capannoni al 14% circa delle abitazioni e dei negozi, fino a circa il 15% per immobili ad uso ufficio.

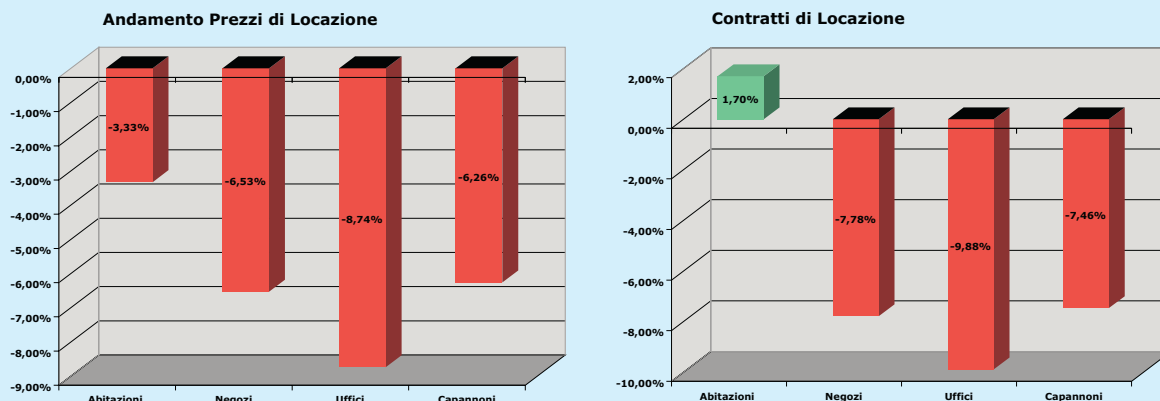
Tempo medio di vendita (inteso come il periodo intercorrente tra la data di incarico di vendita e la data di sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita per gli immobili ad uso abitazione)



I dati rilevati confermano un tempo medio di vendita per immobili ad uso abitativo che si aggira dai 6 ai 9 mesi.

Variazioni percentuali rispetto al precedente periodo (anno 2007)

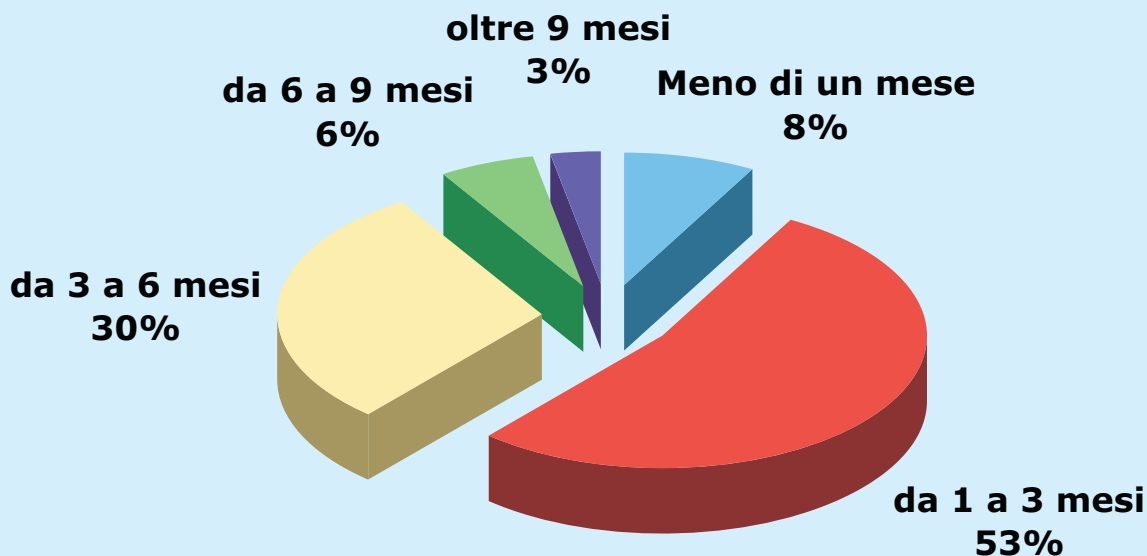
Locazioni



Per quanto riguarda le locazioni, rispetto al periodo 2007, i prezzi generalmente subiscono una flessione contenuta (3,3%) per il comparto abitativo mentre per il commerciale la diminuzione è valutata attorno al 6-8% circa.

I contratti di locazione risultano in aumento del 1,7% per gli affitti delle abitazioni, mentre per i negozi e i capannoni si riscontra una flessione dei contratti di circa il 7,5 – 8% che diventa più sensibile per le unità immobiliari ad uso direzionale.

Tempo medio di locazione (inteso come il periodo intercorrente tra la data di incarico di locazione e la data di sottoscrizione del contratto di locazione per gli immobili ad uso abitazione)

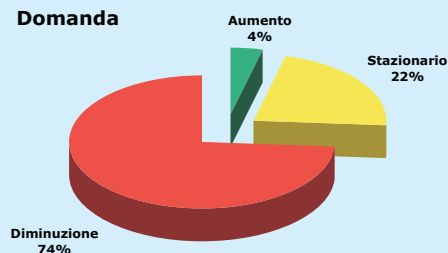


Per le locazioni i tempi medi per affittare un immobile ad uso abitativo si attestano su un periodo da 1 a 3 mesi.

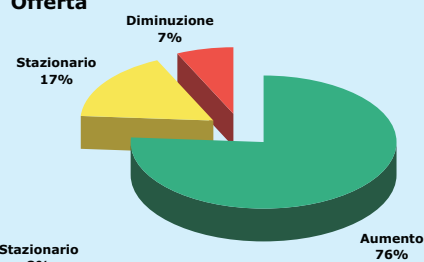
Andamento del mercato delle compravendite rispetto al precedente periodo (anno 2007)

Abitazioni

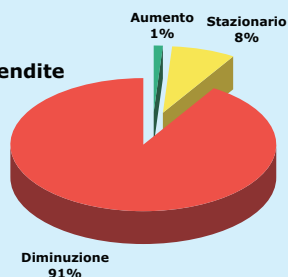
Domanda



Offerta



N. Compravendite



Il mercato indica, per le abitazioni, una diminuzione della domanda e una maggior offerta di immobili con un numero delle compravendite in diminuzione

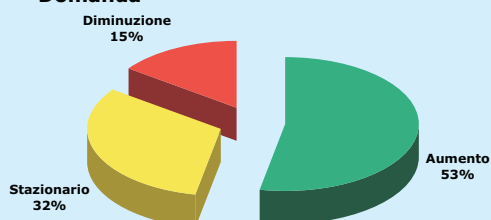
N.B.: le percentuali espresse dai grafici indicano solamente la tendenza e cioè:

- il 74% degli intervistati dice che la domanda di abitazioni è in diminuzione
- il 76% degli intervistati dice che l'offerta di immobili è in aumento
- il 91% degli intervistati dice che il numero delle compravendite è in diminuzione

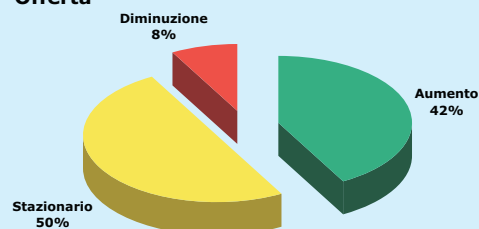
Andamento del mercato delle locazioni rispetto al precedente periodo - (anno 2007)

Abitazioni

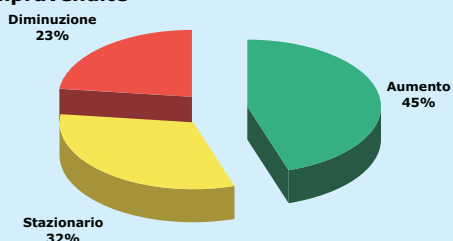
Domanda



Offerta



N. Compravendite

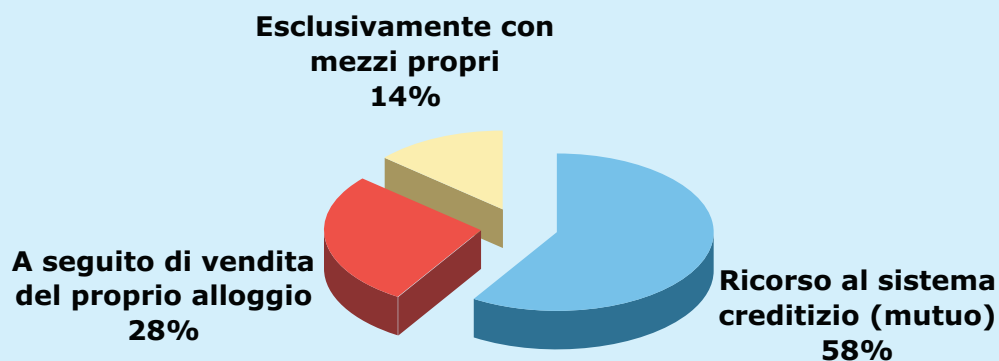


Il mercato delle locazioni indica, per il comparto residenziale, un aumento della domanda di abitazioni, una offerta di immobili che rimane stazionaria con un incremento del numero dei contratti

N.B.: le percentuali espresse dai grafici indicano solamente la tendenza e cioè:

- il 53% degli intervistati dice che la domanda di abitazioni da locare è in aumento
- il 50% degli intervistati dice che l'offerta di immobili è stazionaria
- il 45% degli intervistati dice che il numero dei contratti di locazione è in aumento

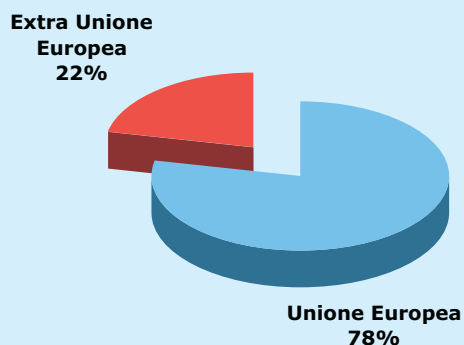
Percentuali di compravendita prevalentemente concluse



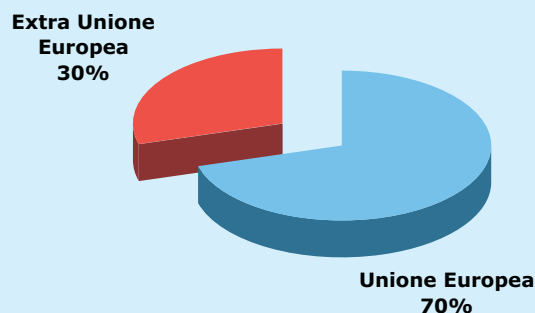
Più della metà delle compravendite avviene con il ricorso al sistema creditizio.

Percentuale di contratti conclusi con clienti stranieri

Contratti di compravendita

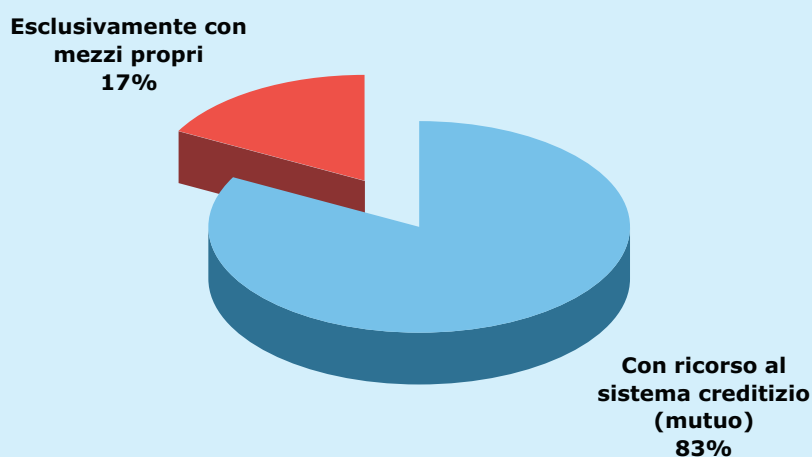


Contratti di locazione



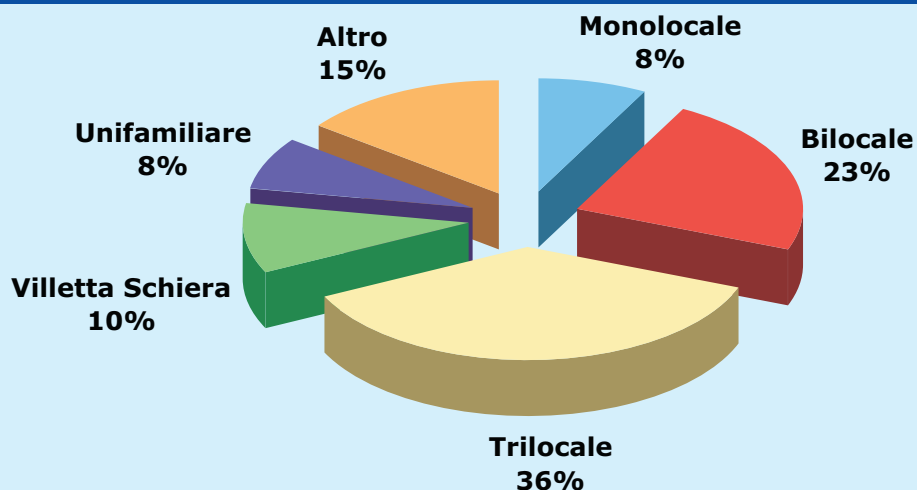
La maggioranza dei contratti di compravendita e di locazione, conclusi con clienti stranieri, riguardano cittadini dell'Unione Europea.

Modalità di pagamento nelle compravendite di alloggi abitativi conclusi con clienti Extra U.E.

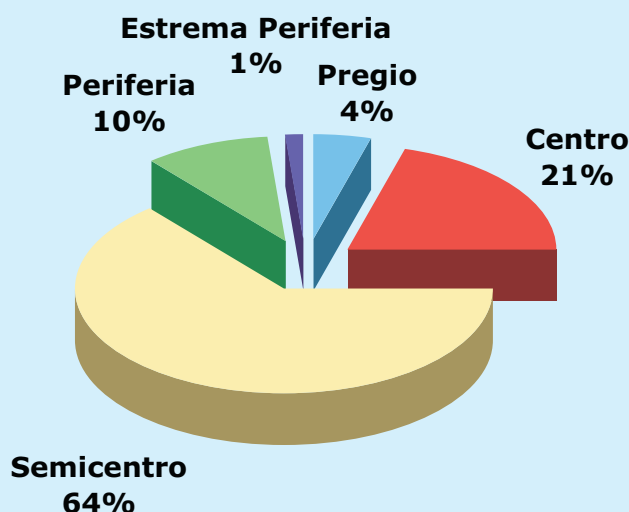


Oltre 80% dei clienti stranieri extra U.E. fanno ricorso al sistema creditizio per l'acquisto dell'abitazione.

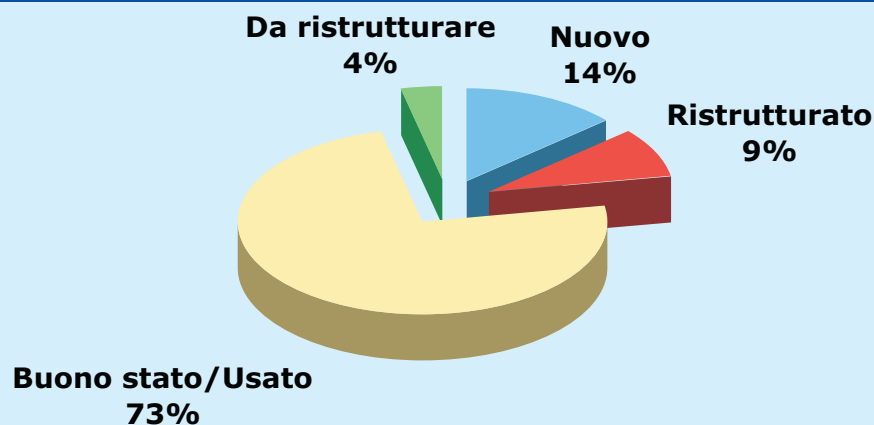
Tipologia dell'abitazione più frequentemente compravenduta



Ubicazione dell'abitazione più frequentemente compravenduta

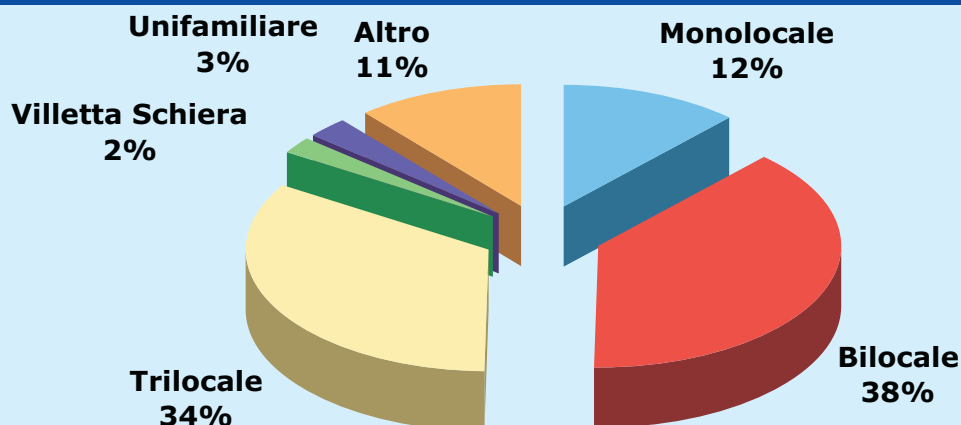


Stato di conservazione dell'abitazione più frequentemente compravenduta

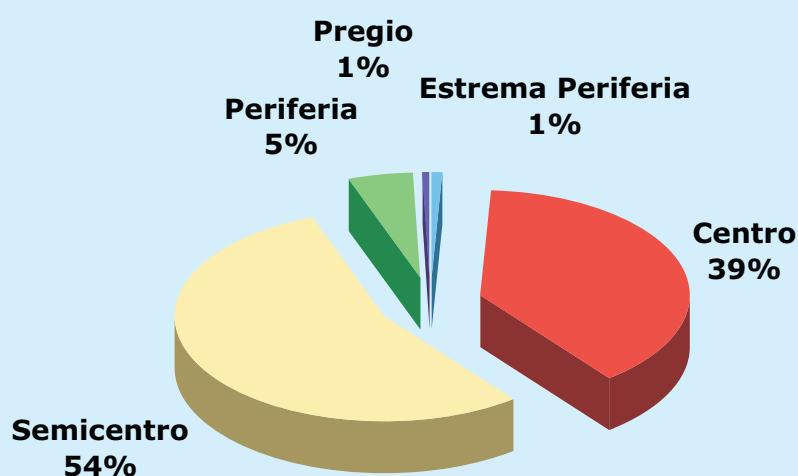


Dai risultati dell'indagine si rileva che le unità residenziali maggiormente compravendute sono un 36% trilocali (soggiorno/cottura - 2 camere - servizi) e un 23% bilocali (miniappartamenti). L'ubicazione è prevalentemente posta in zone semicentrali e lo stato di conservazione che prevale è di alloggi in buono stato (73%) seguito dalle abitazioni di nuova costruzione (14%).

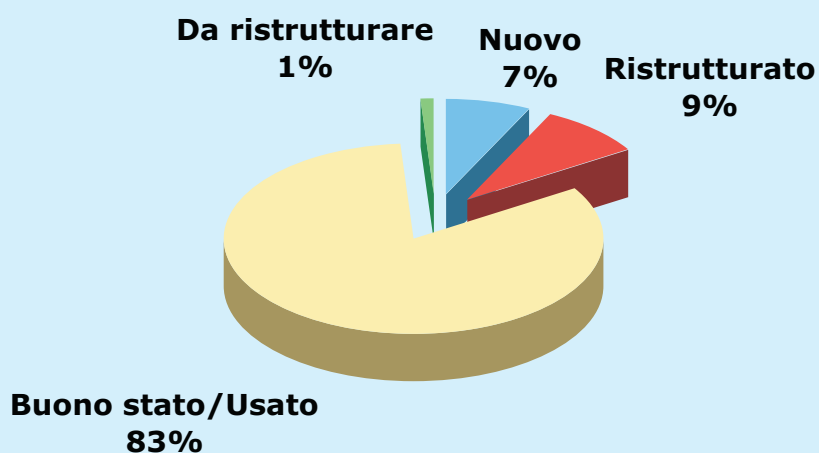
Tipologia dell'abitazione più frequentemente locata



Ubicazione dell'abitazione più frequentemente locata



Stato di conservazione dell'abitazione più frequentemente locata

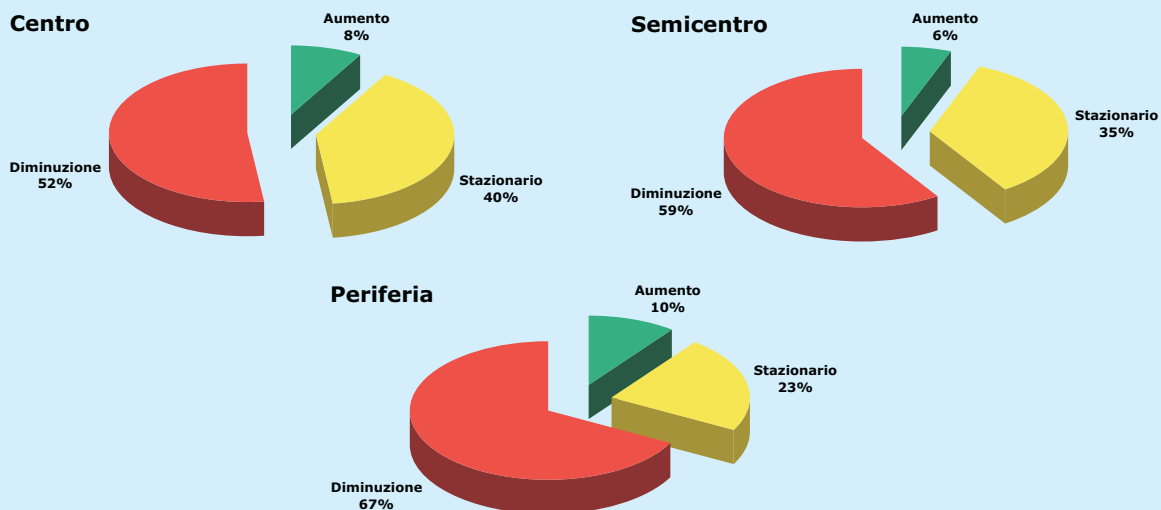


Per quanto riguarda le locazioni delle abitazioni, le tipologie più frequentemente affittate sono i bilocali (miniappartamenti) 38% e i trilocali 34% con un'ubicazione in zone semicentrali 54% o centrali 39%.

Lo stato di conservazione degli alloggi affittati è quasi esclusivamente il buono stato 83%.

Previsioni sintetiche sull'andamento delle compravendite

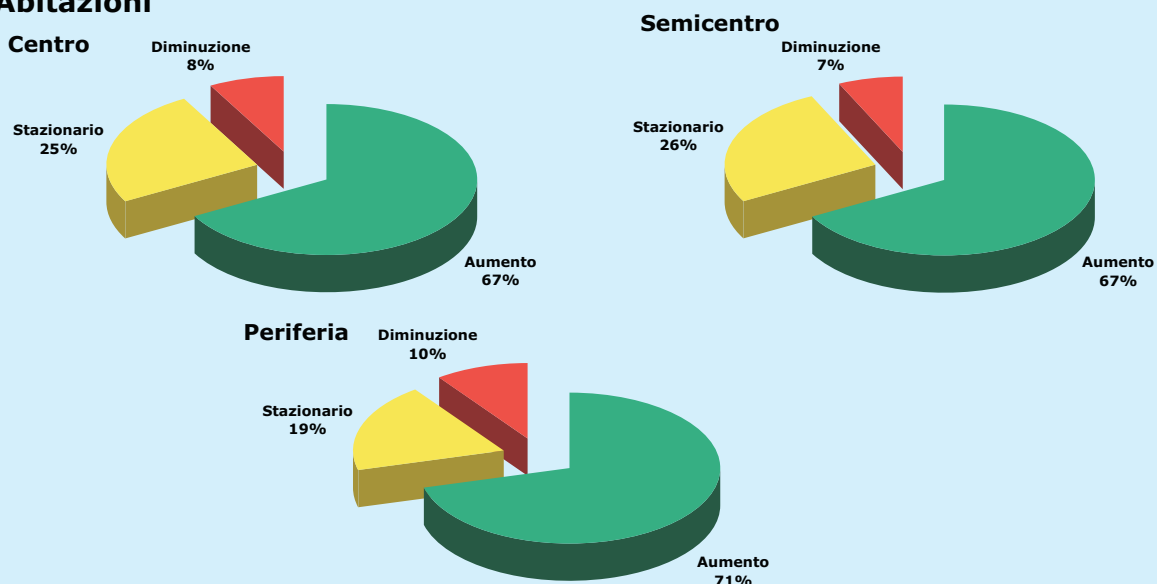
Abitazioni



Le previsioni indicano una diminuzione dell'andamento delle compravendite degli immobili ad uso abitativo, con una particolare attenzione alle aree centrali delle città dove il mercato potrebbe mantenersi stazionario.

Previsioni sintetiche sui tempi di conclusione dei contratti preliminari di compravendita

Abitazioni

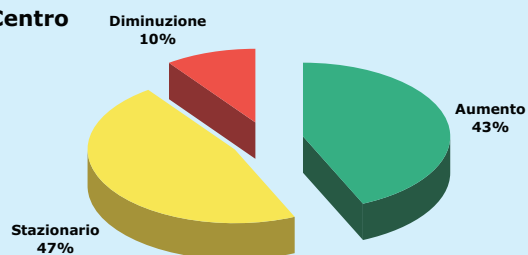


I dati raccolti, per il comparto residenziale, danno come previsione un allungamento dei tempi di vendita degli immobili

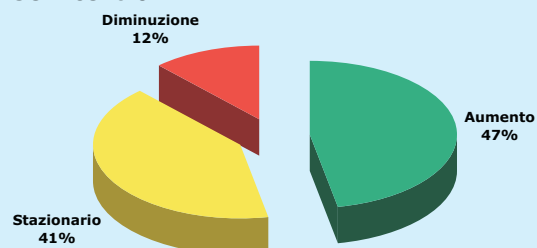
Previsioni sintetiche sull'andamento delle locazioni

Abitazioni

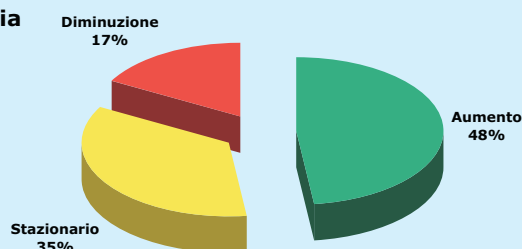
Centro



Semicentro



Periferia

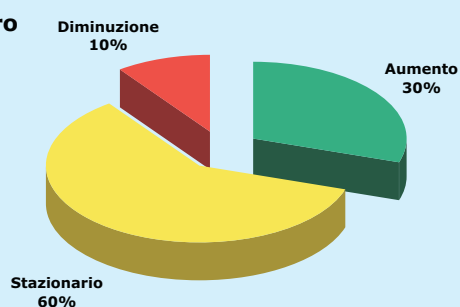


In generale le previsioni, per il mercato delle locazioni, indicano una tendenza all'aumento degli affitti ad uso residenziale, soprattutto per gli immobili situati nelle zone semicentrali o periferiche delle città.

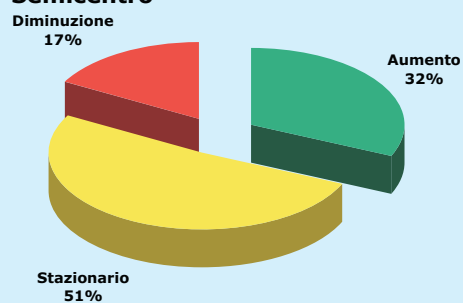
Previsioni sintetiche sui tempi di conclusione dei contratti di locazione

Abitazioni

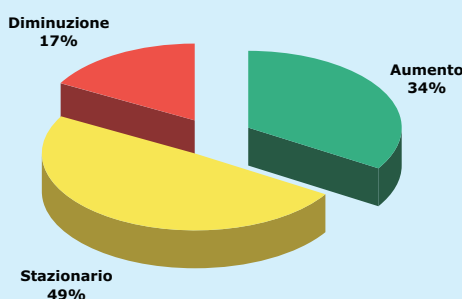
Centro



Semicentro



Periferia



I dati raccolti prevedono una situazione stazionaria per quanto concerne i tempi di locazione delle abitazioni.

RESIDENZIALE - Prezzi minimi e massimi delle abitazioni per tipologia e ubicazione riferite ad abitazioni di superficie commerciale di 80-90 mq.

| MILANO | ABITAZIONI | | | | | |
|-------------------|-----------------------|----------------|-------------------|----------------|------------------|----------------|
| | Nuovo o Ristrutturato | | Buono Stato/Usato | | Da Ristrutturare | |
| | <i>Minimo</i> | <i>Massimo</i> | <i>Minimo</i> | <i>Massimo</i> | <i>Minimo</i> | <i>Massimo</i> |
| Centro | € 8000 | € 15000 | € 6330 | € 11000 | € 5330 | € 10000 |
| Periferia | € 4500 | € 6500 | € 3430 | € 4670 | € 3030 | € 4000 |
| Estrema Periferia | € 3400 | € 4400 | € 3150 | € 4000 | € 2700 | € 3250 |

COMMERCIALE - Prezzi minimi e massimi delle unità commerciali per tipologia e ubicazione

| MILANO | UFFICI | | NEGOZI | |
|-------------------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| | <i>Minimo</i> | <i>Massimo</i> | <i>Minimo</i> | <i>Massimo</i> |
| Elevato Interesse Commerciale | € 6000 | € 8500 | € 15000 | € 25000 |
| Medio Interesse Commerciale | € 3600 | € 5500 | € 3000 | € 6000 |
| Scarso Interesse Commerciale | € 2500 | € 3500 | € 2000 | € 3000 |

(I valori sono espressi in €/mq con arrotondamento alle decine di €)

RESIDENZIALE - Prezzi minimi e massimi delle abitazioni per tipologia e ubicazione riferite ad abitazioni di superficie commerciale di 80-90 mq.

| ROMA | ABITAZIONI | | | | | |
|-------------------|-----------------------|----------------|-------------------|----------------|------------------|----------------|
| | Nuovo o Ristrutturato | | Buono Stato/Usato | | Da Ristrutturare | |
| | <i>Minimo</i> | <i>Massimo</i> | <i>Minimo</i> | <i>Massimo</i> | <i>Minimo</i> | <i>Massimo</i> |
| Centro | € 7200 | € 12000 | € 5500 | € 9500 | € 4500 | € 6500 |
| Periferia | € 3530 | € 4240 | € 3070 | € 3680 | € 2600 | € 3050 |
| Estrema Periferia | € 2250 | € 2750 | € 1870 | € 2300 | € 1500 | € 2000 |

COMMERCIALE - Prezzi minimi e massimi delle unità commerciali per tipologia e ubicazione

| ROMA | UFFICI | | NEGOZI | |
|-------------------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| | <i>Minimo</i> | <i>Massimo</i> | <i>Minimo</i> | <i>Massimo</i> |
| Elevato Interesse Commerciale | € 10000 | € 18000 | € 6000 | € 9000 |
| Medio Interesse Commerciale | € 5000 | € 7000 | € 4000 | € 6000 |
| Scarso Interesse Commerciale | € 2000 | € 3500 | € 2000 | € 3000 |

(I valori sono espressi in €/mq con arrotondamento alle decine di €)

RESIDENZIALE - Prezzi minimi e massimi delle abitazioni per tipologia e ubicazione riferite ad abitazioni di superficie commerciale di 80-90 mq.

| TORINO | ABITAZIONI | | | | | |
|-------------------|-----------------------|----------------|-------------------|----------------|------------------|----------------|
| | Nuovo o Ristrutturato | | Buono Stato/Usato | | Da Ristrutturare | |
| | <i>Minimo</i> | <i>Massimo</i> | <i>Minimo</i> | <i>Massimo</i> | <i>Minimo</i> | <i>Massimo</i> |
| Centro | € 3480 | € 4920 | € 2570 | € 3620 | € 2020 | € 2920 |
| Periferia | € 2300 | € 2970 | € 2020 | € 2630 | € 1550 | € 1970 |
| Estrema Periferia | € 1870 | € 2480 | € 1600 | € 2120 | € 1370 | € 1920 |

COMMERCIALE - Prezzi minimi e massimi delle unità commerciali per tipologia e ubicazione

| TORINO | UFFICI | | NEGOZI | |
|-------------------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| | <i>Minimo</i> | <i>Massimo</i> | <i>Minimo</i> | <i>Massimo</i> |
| Elevato Interesse Commerciale | € 3330 | € 4750 | € 2130 | € 3080 |
| Medio Interesse Commerciale | € 2500 | € 3700 | € 1820 | € 2530 |
| Scarso Interesse Commerciale | € 1120 | € 1680 | € 1580 | € 2100 |

(I valori sono espressi in €/mq con arrotondamento alle decine di €)

RESIDENZIALE - Prezzi minimi e massimi delle abitazioni per tipologia e ubicazione riferite ad abitazioni di superficie commerciale di 80-90 mq.

| FIRENZE | ABITAZIONI | | | | | |
|-------------------|-----------------------|----------------|-------------------|----------------|------------------|----------------|
| | Nuovo o Ristrutturato | | Buono Stato/Usato | | Da Ristrutturare | |
| | <i>Minimo</i> | <i>Massimo</i> | <i>Minimo</i> | <i>Massimo</i> | <i>Minimo</i> | <i>Massimo</i> |
| Centro | € 4170 | € 8670 | € 3500 | € 6330 | € 2500 | € 4330 |
| Periferia | € 3250 | € 4830 | € 2730 | € 3830 | € 2180 | € 3100 |
| Estrema Periferia | € 2680 | € 3700 | € 2330 | € 3180 | € 1850 | € 2600 |

COMMERCIALE - Prezzi minimi e massimi delle unità commerciali per tipologia e ubicazione

| FIRENZE | UFFICI | | NEGOZI | |
|-------------------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| | <i>Minimo</i> | <i>Massimo</i> | <i>Minimo</i> | <i>Massimo</i> |
| Elevato Interesse Commerciale | € 3000 | € 10000 | € 3000 | € 10000 |
| Medio Interesse Commerciale | € 2650 | € 5000 | € 2750 | € 4750 |
| Scarso Interesse Commerciale | € 1000 | € 4000 | € 1500 | € 4000 |

(I valori sono espressi in €/mq con arrotondamento alle decine di €)

RESIDENZIALE - Prezzi minimi e massimi delle abitazioni per tipologia e ubicazione riferite ad abitazioni di superficie commerciale di 80-90 mq.

| GENOVA | ABITAZIONI | | | | | |
|-------------------|-----------------------|----------------|-------------------|----------------|------------------|----------------|
| | Nuovo o Ristrutturato | | Buono Stato/Usato | | Da Ristrutturare | |
| | <i>Minimo</i> | <i>Massimo</i> | <i>Minimo</i> | <i>Massimo</i> | <i>Minimo</i> | <i>Massimo</i> |
| Centro | € 3930 | € 5830 | € 2770 | € 4000 | € 2000 | € 2730 |
| Periferia | € 2770 | € 3730 | € 2200 | € 3030 | € 1500 | € 2030 |
| Estrema Periferia | € 2230 | € 2870 | € 1670 | € 2170 | € 1130 | € 1570 |

COMMERCIALE - Prezzi minimi e massimi delle unità commerciali per tipologia e ubicazione

| GENOVA | UFFICI | | NEGOZI | |
|-------------------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| | <i>Minimo</i> | <i>Massimo</i> | <i>Minimo</i> | <i>Massimo</i> |
| Elevato Interesse Commerciale | € 7500 | € 9500 | € 4100 | € 5500 |
| Medio Interesse Commerciale | € 5000 | € 7000 | € 3150 | € 4300 |
| Scarso Interesse Commerciale | € 2000 | € 3000 | € 2350 | € 3150 |

(I valori sono espressi in €/mq con arrotondamento alle decine di €)

RESIDENZIALE - Prezzi minimi e massimi delle abitazioni per tipologia e ubicazione riferite ad abitazioni di superficie commerciale di 80-90 mq.

| VENEZIA | ABITAZIONI | | | | | |
|-------------------|-----------------------|----------------|-------------------|----------------|------------------|----------------|
| | Nuovo o Ristrutturato | | Buono Stato/Usato | | Da Ristrutturare | |
| | <i>Minimo</i> | <i>Massimo</i> | <i>Minimo</i> | <i>Massimo</i> | <i>Minimo</i> | <i>Massimo</i> |
| Centro | € 7250 | € 17000 | € 6000 | € 11000 | € 4250 | € 9000 |
| Periferia | € 5000 | € 8500 | € 4250 | € 7750 | € 3250 | € 6500 |
| Estrema Periferia | € 4000 | € 6750 | € 3150 | € 5500 | € 2750 | € 4500 |

COMMERCIALE - Prezzi minimi e massimi delle unità commerciali per tipologia e ubicazione

| VENEZIA | UFFICI | | NEGOZI | |
|-------------------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| | <i>Minimo</i> | <i>Massimo</i> | <i>Minimo</i> | <i>Massimo</i> |
| Elevato Interesse Commerciale | € 20000 | € 30000 | € 10000 | € 15000 |
| Medio Interesse Commerciale | € 10000 | € 15000 | € 5000 | € 8000 |
| Scarso Interesse Commerciale | € 1500 | € 2500 | € 1500 | € 2000 |

(I valori sono espressi in €/mq con arrotondamento alle decine di €)

RESIDENZIALE - Prezzi minimi e massimi delle abitazioni per tipologia e ubicazione riferite ad abitazioni di superficie commerciale di 80-90 mq.

| BOLOGNA | ABITAZIONI | | | | | |
|-------------------|-----------------------|----------------|-------------------|----------------|------------------|----------------|
| | Nuovo o Ristrutturato | | Buono Stato/Usato | | Da Ristrutturare | |
| | <i>Minimo</i> | <i>Massimo</i> | <i>Minimo</i> | <i>Massimo</i> | <i>Minimo</i> | <i>Massimo</i> |
| Centro | € 4500 | € 5800 | € 2800 | € 3800 | € 2200 | € 2800 |
| Periferia | € 3500 | € 4800 | € 2500 | € 3500 | € 2000 | € 2300 |
| Estrema Periferia | € 2800 | € 3500 | € 2200 | € 2800 | € 1700 | € 2000 |

COMMERCIALE - Prezzi minimi e massimi delle unità commerciali per tipologia e ubicazione

| BOLOGNA | UFFICI | | NEGOZI | |
|-------------------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| | <i>Minimo</i> | <i>Massimo</i> | <i>Minimo</i> | <i>Massimo</i> |
| Elevato Interesse Commerciale | € 3500 | € 4800 | € 3000 | € 4200 |
| Medio Interesse Commerciale | € 2800 | € 4000 | € 2500 | € 3500 |
| Scarso Interesse Commerciale | € 2000 | € 2500 | € 2000 | € 2500 |

(I valori sono espressi in €/mq con arrotondamento alle decine di €)

RESIDENZIALE - Prezzi minimi e massimi delle abitazioni per tipologia e ubicazione riferite ad abitazioni di superficie commerciale di 80-90 mq.

| BARI | ABITAZIONI | | | | | |
|-------------------|-----------------------|----------------|-------------------|----------------|------------------|----------------|
| | Nuovo o Ristrutturato | | Buono Stato/Usato | | Da Ristrutturare | |
| | <i>Minimo</i> | <i>Massimo</i> | <i>Minimo</i> | <i>Massimo</i> | <i>Minimo</i> | <i>Massimo</i> |
| Centro | € 3580 | € 4700 | € 2750 | € 4030 | € 2290 | € 2820 |
| Periferia | € 2230 | € 2970 | € 1780 | € 2470 | € 1360 | € 1780 |
| Estrema Periferia | € 1750 | € 2780 | € 1400 | € 2180 | € 1300 | € 1750 |

COMMERCIALE - Prezzi minimi e massimi delle unità commerciali per tipologia e ubicazione

| BARI | UFFICI | | NEGOZI | |
|-------------------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| | <i>Minimo</i> | <i>Massimo</i> | <i>Minimo</i> | <i>Massimo</i> |
| Elevato Interesse Commerciale | € 2920 | € 6330 | € 2080 | € 3750 |
| Medio Interesse Commerciale | € 1920 | € 3670 | € 1900 | € 2770 |
| Scarso Interesse Commerciale | € 1000 | € 1880 | € 1000 | € 1880 |

(I valori sono espressi in €/mq con arrotondamento alle decine di €)

RESIDENZIALE - Prezzi minimi e massimi delle abitazioni per tipologia e ubicazione riferite ad abitazioni di superficie commerciale di 80-90 mq.

| NAPOLI | ABITAZIONI | | | | | |
|-------------------|-----------------------|----------------|-------------------|----------------|------------------|----------------|
| | Nuovo o Ristrutturato | | Buono Stato/Usato | | Da Ristrutturare | |
| | <i>Minimo</i> | <i>Massimo</i> | <i>Minimo</i> | <i>Massimo</i> | <i>Minimo</i> | <i>Massimo</i> |
| Centro | € 5710 | € 9710 | € 4530 | € 7710 | € 3790 | € 6070 |
| Periferia | € 2860 | € 4210 | € 2330 | € 3190 | € 1900 | € 2630 |
| Estrema Periferia | € 2200 | € 2890 | € 1760 | € 2320 | € 1310 | € 1790 |

COMMERCIALE - Prezzi minimi e massimi delle unità commerciali per tipologia e ubicazione

| NAPOLI | UFFICI | | NEGOZI | |
|-------------------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| | <i>Minimo</i> | <i>Massimo</i> | <i>Minimo</i> | <i>Massimo</i> |
| Elevato Interesse Commerciale | € 9710 | € 19000 | € 6140 | € 8570 |
| Medio Interesse Commerciale | € 5290 | € 9290 | € 3790 | € 5790 |
| Scarso Interesse Commerciale | € 2710 | € 4000 | € 2140 | € 3290 |

(I valori sono espressi in €/mq con arrotondamento alle decine di €)

RESIDENZIALE - Prezzi delle locazioni residenziali per tipologia e ubicazione

| MILANO | Nuovo o Ristrutturato | Buono Stato/Usato | Da Ristrutturare |
|-------------------|-----------------------|-------------------|------------------|
| Centro | € 350 | € 150 | € 120 |
| Periferia | € 180 | € 80 | € 70 |
| Estrema Periferia | N.D. | N.D. | N.D. |

(I valori sono espressi in €/Annui per mq. di superficie commerciale)

RESIDENZIALE - Prezzi delle locazioni residenziali per tipologia e ubicazione

| TORINO | Nuovo o Ristrutturato | Buono Stato/Usato | Da Ristrutturare |
|-------------------|-----------------------|-------------------|------------------|
| Centro | € 170 | € 150 | € 100 |
| Periferia | € 130 | € 110 | € 80 |
| Estrema Periferia | € 100 | € 80 | € 70 |

(I valori sono espressi in €/Annui per mq. di superficie commerciale)

RESIDENZIALE - Prezzi delle locazioni residenziali per tipologia e ubicazione

| ROMA | Nuovo o Ristrutturato | Buono Stato/Usato | Da Ristrutturare |
|-------------------|-----------------------|-------------------|------------------|
| Centro | € 300 | € 270 | € 200 |
| Periferia | € 140 | € 120 | € 100 |
| Estrema Periferia | € 100 | € 90 | € 80 |

(I valori sono espressi in €/Annui per mq. di superficie commerciale)

RESIDENZIALE - Prezzi delle locazioni residenziali per tipologia e ubicazione

| BARI | Nuovo o Ristrutturato | Buono Stato/Usato | Da Ristrutturare |
|-------------------|-----------------------|-------------------|------------------|
| Centro | € 180 | € 150 | € 100 |
| Periferia | € 120 | € 100 | € 80 |
| Estrema Periferia | € 70 | € 50 | € 40 |

(I valori sono espressi in €/Annui per mq. di superficie commerciale)

Le informazioni contenute nell'Osservatorio Immobiliare FIAIP - 2008

Schematicamente l'Osservatorio Immobiliare FIAIP Settore Urbano – Anno 2008 prevede la rilevazione delle seguenti variabili:

- Variazioni rispetto al periodo precedente nella offerta, nella domanda e nelle transazioni per il mercato della compravendita, delle locazioni e per tutte le tipologie di immobili.
- Andamento dei prezzi per le compravendite e le locazioni.
- Tempi medi di vendita e di locazione.
- Andamento del mercato, domanda, offerta e numero delle compravendite.
- Modalità di pagamento e di finanziamento.
- Tipologia della clientela, di abitazione, di conservazione e di zona.
- Tipologia di immobili più frequentemente compravenduti e locati.
- Previsioni per il futuro del mercato nella compravendite e nelle locazioni.
- Prezzi minimi e massimi delle abitazioni, uffici e negozi, per tipologia e ubicazione.

Prof. Ignazio Drudi
Direttore Dipartimento della Facoltà di Statistica
Università di Bologna



Sede Nazionale: Piazzale Flaminio, 9 - 00196 ROMA - tel. 06.452.31.81 - fax 06.967.000.20 - e.mail: info@fiaip.it
Delegazione: Viale Sabotino 19/2 - 20135 MILANO - tel. 02.32.06.061 - fax 06.967.000.20 - e.mail: fiaip.mi@fiaip.it



ARMANDO BARSOTTI - LUCIANO PASSUTI - ALBERTO ZAMBERLETTI

Gruppo di Lavoro Osservatorio Immobiliare
Filippo Andreani - Renato Firmo - Carlo Tumbarello - Daniele Greggio

Con la consulenza scientifica

