

4.000
euro

È il costo al metro quadrato di un negozio nuovo in centro storico a Perugia, il prezzo dell'usato, nella stessa zona, è di 3mila euro

250
euro

È il prezzo al metro quadrato annuo per la locazione di un negozio usato in centro storico a Perugia, lo stesso valore si registra a Terni



➤➤ Negozi in centro a Perugia

3.000
euro

È il costo al metro quadrato per un ufficio nuovo in vendita nel centro storico di Perugia, la quotazione dell'usato si aggira intorno ai 2.500

130
euro

È il canone massimo, al metro quadro annuo, per un ufficio nuovo situato nel centro storico di Perugia, mentre a Terni il canone più alto è di 70 euro

L'indagine L'analisi del Centro studi Tecnocasa: nel primo semestre del 2009 hanno tenuto i locali per la ristorazione e gli alimentari

Quotazioni in ribasso per uffici e negozi

Mercato immobiliare: frenata dei prezzi per compravendite e locazioni a Perugia e Terni

di IVAN TAI

PERUGIA – Il mercato immobiliare in sofferenza. E non stiamo parlando di edilizia residenziale.

Dopo gli allarmi sul crollo dei prezzi delle abitazioni, arriva la frenata anche per quanto riguarda il capitolo uffici e negozi. Effetti della crisi. L'Ufficio studi Tecnocasa – in un'analisi dettagliata – lascia poco scampo all'immaginazione: le quotazioni dei locali per le attività commerciali e gli uffici sono in calo almeno da un anno. L'indagine del Centro studi ha riguardato il valore degli immobili relativo al primo semestre dello scorso anno, ovvero la fase iniziale della crisi economica che è esplosa tra la primavera e l'estate e che continua a far sentire, anche in questo 2010, tutti i suoi pesanti effetti.

Lecito dunque attendersi dai prossimi consuntivi un ulteriore calo nel secondo semestre del 2009, anche in considerazione di quanto accaduto nel mercato immobiliare residenziale, dove continuano a registrarsi pesanti cali di vendite e quotazioni in ribasso. L'Ufficio studi di Tecnocasa ha analizzato le quotazioni di negozi e uffici a Perugia e Terni nelle principali zone di interesse economico. A livello generale, osservando quindi il mercato nel suo complesso,

dall'indagine emerge che nella prima parte del 2009, sul mercato dei negozi si è registrato un calo delle quotazioni per le tipologie situate in "via di passaggio" (-1,5%) e per quelle situate in "via non di passaggio" (-1,7%). Sul versante delle locazioni c'è stato un calo rispettivamente del 2,1% e del 2,7%. Sul mercato immobiliare dei negozi si registra negli ultimi tempi l'aumento di immigrati che ricercano questi immobili per poter svolgere attività legate prevalentemente alla ristorazione, alla vendita di alimentari e per attività nel campo dell'estetica. Positivo l'andamento dei centri scommessa, delle agenzie per l'erogazione dei servizi e posizionate su strada. I ne-

gozi sono ricercati anche per la creazione di studi medici. Le tipologie maggiormente ricercate hanno due-tre vetrine, una metratura media compresa tra 30 e 100 mq.

Su questo segmento si registra la presenza di acquisti ad uso investimento. Sul mercato degli uffici si registra un calo delle quotazioni dell'1,6% per le tipologie usate e dell'1,3% per quelle di nuova costruzione. Sugli uffici la richiesta è orientata su tipologie che vanno da 90 fi-

no ad un massimo di 300 mq. Si preferiscono le tipologie pronte per essere utilizzate e inserite in contesti terziari oppure in condomini di tipo signorile. Sono scelti soprattutto per svolgere attività di consulenza (consulenza del lavoro, consulenza finanziaria); a cercare anche professionisti e società multinazionali. Si apprezzano le tipologie situate nei pressi delle fermate dei mezzi pubblici e comunque ben collegate.

Le quotazioni. Ecco allora il valore al

metro quadrato di negozi e uffici, a Perugia e Terni, nelle zone più dinamiche da punto di vista economico.

Iniziamo dagli uffici di Perugia. In centro storico un immobile nuovo può arrivare a costare fino a 3mila euro al metro quadrato, mille euro in meno nella zona di Madonna Alta e valore più basso che si registra nella zona di Sant'Andrea delle Fratte, dove gli immobili nuovi ad uso ufficio costano 1.200 euro al metro quadrato. Con l'usato si risparmia soprattutto in centro storico: 2.500 euro al metro quadrato, mentre per le altre zone la differenza tra nuovo ed usato è di 200 euro in media. A Terni, zona centro storico, un ufficio nuovo costa anche 1.700 euro al metro quadro, 1.300 se usato. Capitolo locazioni. Veniamo alle locazioni, in questo caso il canone è espresso in euro al metro quadrato per un anno di affitto. A Perugia, in centro storico, il prezzo si aggira per il nuovo sui 130 euro, mentre l'usato sui 120. L'altro valore più elevato a Madonna Alta, 110 euro al metro quadrato annuo per il nuovo, 96 per l'usato. A Terni, in centro storico, servono 70 euro al metro quadrato ogni anno per il nuovo. Settore negozi. Nelle compravendite tira più l'usato. A Perugia, in centro storico, un negozio usato costa anche 4mila euro al metro quadrato, mentre il nuovo si ferma a 3mila. Idem per le locazioni, l'usato costa 250 euro al metro quadrato all'anno in centro storico, il nuovo 180 euro. Lo stesso a Terni: per acquistare un negozio nuovo servono 2.500 euro al metro quadrato e "solo" 1.300 per il nuovo. Per le locazioni servono 250 euro al metro quadro/annuo per l'usato e 120 per il nuovo.



LE ZONE PIÙ CARE

Nei centri storici di Perugia e Terni si registrano i prezzi più alti sia per gli uffici che per i negozi, a seguire la zona più cara è quella di Madonna Alta a Perugia

PREZZO DEGLI UFFICI AL METRO QUADRATO (IN EURO) - I° SEMESTRE 2009

	Compravendita		Locazione	
	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo
Perugia				
Centro storico	2.500	3.000	120	130
Ellera	1.600	1.800	90	100
Madonna Alta	1.600	2.000	96	110
Ovest	1.400	1.800	85	100
Sant'Andrea delle Fratte	1.000	1.200	nd	nd
Via Settevalli	1.300	1.800	80	100
Terni				
Centro storico	1.300	1.700	40	70

PREZZO DEI NEGOZI AL METRO QUADRATO (IN EURO) - I° SEMESTRE 2009

	Compravendita		Locazione	
	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo
Perugia				
Centro storico	4.000	3.000	250	180
Ellera	1.800	1.500	180	120
Madonna Alta	2.300	1.800	180	120
Ovest	1.200	1.000	120	96
Sant'Andrea delle Fratte	1.200	1.000	150	120
Via Settevalli	2.000	1.500	180	130
Terni				
Centro storico	2.500	1.300	250	120

Fonte: Centro Studi Tecnocasa

I prezzi sono espressi in euro al mq; i canoni di locazione in euro al mq annuo

BASTIA UMBRA – Expo casa 2010 si tinge di verde: da sabato e fino al 14 marzo, all'Umbriafiere andranno in scena le ultime soluzioni in materia di sostenibilità ambientale e risparmio energetico. A questi temi diventati cruciali ed imprescindibili nell'ambito di edilizia e abitazione, l'Expo Casa dedicherà un interno padiglione, quello intitolato "Risparmio Energetico".

Nel suo progetto di ampliamento e rinnovo, con 6 padiglioni tematici su una superficie di 28.000 mq, il Salone nazionale dell'edilizia e arredamento riserverà quindi uno spazio specifico per soluzioni, tecnologie ed architetture per l'efficienza energetica del costruito e del costruire sostenibile.

L'Umbria d'altro canto è una regione leader nel settore della

Expo Casa Il risparmio energetico al centro della fiera che aprirà i battenti sabato a Bastia L'edilizia abitativa punta sulla green economy

6
padiglioni

L'edizione 2010 di Expo Casa si svolgerà come di consueto all'Umbriafiere di Bastia Umbra e prevede uno sviluppo su sei padiglioni e 28mila metri quadrati di area espositiva. La manifestazione aprirà i battenti sabato e si chiuderà il 14 marzo. Sono previsti seminari e dibattiti sul settore

diffusione dei criteri dell'architettura sostenibile. Pensiamo alla Certificazione di sostenibilità ambientale degli edifici, facoltativa per i privati ma obbligatoria per i soggetti pubblici.

La Certificazione rilasciata

dall'Arpa (Agenzia regionale di protezione ambientale) accompagna i passaggi di proprietà dei fabbricati proponendosi come un indicatore qualificante nel mercato immobiliare. Si tratta di uno strumento che proprio in

questi mesi sta riscuotendo interesse da parte di tecnici ed aziende: richieste di rilascio del certificato, accompagnate da una fase istruttoria di 30 giorni, stanno aumentando in maniera consistente, come confermano i

responsabili Arpa. In tema di risparmio energetico invece pensiamo all'importanza delle recenti agevolazioni fiscali previste dalla finanziaria 2010: detrazioni dalle imposte sui redditi del 55% delle spese sostenute per installazioni di pannelli solari, la riduzione del fabbisogno energetico per il riscaldamento, il raffreddamento, la ventilazione e l'illuminazione, etc.

Su queste tematiche Expo Casa pone una particolare attenzione, grazie al contributo di aziende specializzate che partecipano alla manifestazione e al calendario di seminari d'approfondimento. Quest'anno in particolare si svolgerà l'appuntamento "Come costruire case a basso consumo energetico", organizzato dall'Agenzia Casa-clima.

EPTA CONFCOMMERCIO

Prosperi: "Business per operatori e privati"

PERUGIA - L'edilizia del futuro è verde ed il mercato della green economy rappresenta un passaggio cruciale per la ripresa dell'edilizia residenziale. "Un mercato, quello della green economy – dichiara Roberto Prosperi, presidente di Epta Confcommercio società promotrice di Expo Casa

– che merita un risalto particolare; interessa gli operatori perché crea business, inoltre coinvolge in maniera incisiva gli interessi dei privati cittadini, che vogliono risparmiare sui consumi. Ecco il perché la scelta di un settore riservato in questa 28ª edizione improntata sul cambiamento".