

IL MERCATO DEI BOX

Nel primo semestre del 2008 a livello italiano si evidenzia un calo delle quotazioni dello 0.9% per i box e dello 0.8% per i posti auto.

Nelle grandi città le performance sono state leggermente peggiori: -1.4% per i box e -2.0% per i posti auto, dinamica che non accadeva da diversi semestri. ***Tra i motivi che hanno portato alla diminuzione dei prezzi dei box la decisione di tanti acquirenti di rinunciare all'acquisto per ridurre l'investimento complessivo nell'abitazione e il completamento, soprattutto nelle grandi città, di interventi di nuova costruzione che hanno portato ad una maggiore offerta sul mercato per queste tipologie.*** A questo si deve aggiungere anche una diminuzione della domanda di box ad uso investimento. Tra le grandi città, Napoli e Genova hanno segnalato il ribasso più sensibile delle quotazioni rispettivamente con -3.5% (box) e -3.4% (posto auto) e con -5.1% (box) e -5.3% (posto auto).

I valori più alti si registrano sempre nelle zone centrali dove comunque la domanda di box è sempre più alta rispetto all'offerta. I top prices si evidenziano a Roma dove si possono toccare anche valori di 150 mila € per una soluzione singola.

Nella maggior parte dei casi chi acquista un box o un posto auto lo fa per uso diretto, più bassa la richiesta per investimento (nonostante i box nelle grandi città riescano a garantire un rendimento annuo lordo interessante, nell'ultimo semestre si è registrato un valore medio dei rendimenti nelle grandi città del 4.9%).

Coloro che acquistano il box per uso diretto, prediligono le tipologie annesse all'abitazione o non troppo lontane, adatte alle dimensioni di un'auto moderna, la presenza di un adeguato spazio di manovra, un ampio ingresso, la posizione preferibilmente a piano terra (meno favoriti i box seminterrati sia per motivi legati alla sicurezza che per il rischio di eventuali infiltrazioni). Preferita anche la disposizione in larghezza piuttosto che in lunghezza. Il taglio più richiesto è quello di 15-18 mq. ***Apprezzata la possibilità di realizzare un soppalco e di poter inserire sia l'auto che una moto, la presenza di un punto luce e di un punto acqua e l'inserimento all'interno di un cortile con un cancello esterno che lo renda più sicuro.***

Chi vuole investire in questo segmento immobiliare deve valutare bene la zona, prediligendo quelle con scarsa possibilità di parcheggio. Sarebbe inoltre opportuno informarsi sull'esistenza di interventi edilizi di nuova costruzione che hanno in dotazione il box oppure di progetti relativi esclusivamente alla nascita di box e posti auto.

Variazione percentuale dei prezzi (I sem 08)

Città	Box	Posto auto
Bari	-0.5%	-0.5%
Bologna	-0.6%	-2.6%
Firenze	-2.7%	-0.2%
Genova	-5.1%	-5.3%
Milano	-0.8%	-0.9%
Napoli	-3.5%	-3.4%
Palermo	+0.9%	-3.9%
Roma	-0.3%	-1.4%
Torino	-0.4%	-0.7%
Verona	-1.1%	-0.8%

Fonte: Ufficio Studi Tecnocasa