

IL MERCATO DEI BOX: USO DIRETTO MA ANCHE INVESTIMENTO

Nel secondo semestre del 2007 si evidenzia a livello nazionale una crescita delle quotazioni dello 0.1% per i box e una diminuzione dell'1.5 % per i posti auto.

Nelle grandi città la variazione delle quotazioni è stata leggermente negativa: -0.2% per i box e -2.2% 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. Tra le grandi città, Firenze e Genova hanno segnalato quotazioni in lieve aumento sia sui box che sui posti auto, mentre nelle altre città si registrano ribassi o su entrambe le tipologie oppure solo su una di esse. Le diminuzioni più consistenti si segnalano a Napoli (-2.6% e -7.5%), Roma (-0.4% e -2.8%) e Bologna (-0.7% e -2.5%).

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 5.1%**). Coloro che acquistano il box per uso diretto, prediligono le tipologie annesse all'abitazione o non troppo lontane, la presenza di un adeguato spazio di manovra, l'ingresso largo, 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 da usare come deposito materiale, la porta/ingresso basculante, 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 rende 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 (II sem 07)

Città	Box	Posto auto
Bari	-2.1%	-5%
Bologna	-0.7%	-2.5%
Firenze	+0.9%	0%
Genova	+0.7%	+1%
Milano	+0.6%	-0.7%
Napoli	-2.6%	-7.5%
Palermo	+0.8%	-1.2%
Roma	-0.4%	-2.8%
Torino	+1.4%	-2.4%
Verona	-0.3%	-1.2%

Fonte: Ufficio Studi Tecnocasa