

Nota Stampa

Analisi del mercato immobiliare residenziale italiano nel primo semestre 2014

Rallenta la caduta dei prezzi degli appartamenti in Italia: -1,8% nel primo semestre 2014

Continua a crescere l'offerta di immobili in vendita

Milano, settembre 2014 – Anche se la ripresa del mercato immobiliare residenziale è ancora, per molti, solo una speranza, segnali positivi arrivano sul fronte dei **prezzi di vendita**: dopo il crollo registrato nel corso del 2013 (-6,6% da gennaio a dicembre) il primo semestre dell'anno è all'insegna della stabilità, con un rallentamento del calo prezzi che – tra dicembre e giugno – scendono dell'1,8%. Questa è una delle conclusioni dell'**Osservatorio sul Mercato Immobiliare residenziale italiano** condotto da **Immobiliare.it** (www.immobiliare.it) e relativo al primo semestre 2014.

Se la variazione semestrale del prezzo medio degli appartamenti in vendita è abbastanza contenuta, rispetto a giugno 2013 il calo è più elevato: -5,3%. Nello specifico, a giugno 2014 il **prezzo medio ponderato** degli appartamenti italiani si è assestato intorno ai **2.250 € per metro quadro**.

*«La lieve ripresa nel settore mutui evidenziata da più osservatori, tanto per la domanda quanto per le erogazioni – ha dichiarato **Guido Lodigiani, Direttore Corporate e Ufficio Studi di Immobiliare.it** – ha facilitato le famiglie nella compravendita di immobili, anche se non è cresciuta certo la capacità reddituale: da qui lo stallo dei prezzi, che comunque continuano a scendere in diverse aree del Paese, in primis al Centro».*

Nord, Centro e Sud, grandi e piccole città

Scomponendo i dati in base alle macro aree del Paese, è l'Italia centrale a soffrire di più: in questa zona il calo dei prezzi nel primo semestre del 2014 è pari al 4,1%, contro il -0,5% nel Nord Italia e il -1% a Sud. Anche rispetto ai numeri di un anno fa (giugno 2013) la sofferenza maggiore è registrata al Centro, con un calo complessivo del 7,4%, mentre Nord e Sud perdono rispettivamente il 4% e il 4,5%. In numeri: **a giugno 2014 per l'acquisto di un appartamento al Nord sono stati chiesti in media 2.261 €/mq, al Centro 2.648 €/mq, al Sud 1.969 €/mq.**

Interessante rilevare come le città più grandi (quelle oltre 250.000 abitanti) abbiano sofferto, nel corso del semestre, una contrazione dei prezzi di vendita degli appartamenti di poco inferiore rispetto a quanto capitato alle città più piccole: -1,4% in sei mesi delle prime contro il -1,8% delle seconde. Fenomeno, questo, che ribalta quanto evidenziato nelle rilevazioni passate, quando erano proprio le città di dimensioni maggiori a soffrire di più: segno di una progressiva normalizzazione del fenomeno del calo dei prezzi di vendita.

Affitti e Compravendite, il punto sull'offerta

Mentre i prezzi del mattone continuano a scendere, a salire è l'**offerta**, tanto di appartamenti in locazione quanto di immobili in vendita: nel corso del primo semestre 2014 gli indici relativi a vendita e locazione sono cresciuti rispettivamente del 3,4% e dell'1,0%. Rimane forte, ad ogni modo, la differenza di **disponibilità sul mercato di appartamenti in locazione, meno numerosi di quelli in vendita**.

Le città più care e le meno costose

Riguardo ai prezzi medi richiesti per l'acquisto di un appartamento nei capoluoghi di regione, i numeri dell'Osservatorio di Immobiliare.it relativi a giugno 2014 non riservano grosse sorprese: pur con prezzi in calo, le città capoluogo di regione più care sono **Roma**, con 3.681€/mq (-5,5% nel primo semestre, -8,6% rispetto a giugno 2013), **Firenze**, stabile a 3.677€ al metro quadro (-0,2% nei sei mesi, -3,1% nei 12) e **Milano** che, registrando una minima crescita dei prezzi nell'ultimo semestre (+0,3%, mentre rispetto a 12 mesi prima siamo al -2,2%), arriva a 3.585€/mq.

Fanalino di coda da oltre un anno e mezzo, i capoluoghi meno costosi d'Italia sono **Catanzaro** (1.254€ al mq, in flessione del 4,7% nel primo semestre 2014) e **Perugia** (1.504€/mq, con prezzi in calo **dell'8,0%** nel semestre e del 10,4% rispetto ad un anno fa).

La città che, nel semestre, ha subito la contrazione maggiore dei prezzi è L'Aquila (-10,2%) – che bilancia così l'incremento registrato nella passata rilevazione – mentre rispetto a giugno 2013 perde più di tutte **Venezia** (-14,3%). Di contro, invece, la città con la performance migliore è Trieste, che cresce del 3,9% nel semestre e del 2,4% nell'anno.

Di seguito la variazione dei prezzi ponderati per area geografica:

CITTÀ	giu-14	DELTA		
	Media di €/mq	12 MESI giu13-giu14	6 MESI dic13-giu14	3 MESI mar14-giu14
Nord	2.261	-4,0%	-0,5%	-1,2%
Centro	2.648	-7,4%	-4,1%	-1,4%
Sud	1.969	-4,5%	-1,0%	-0,8%

Queste, invece, le variazioni dei prezzi richiesti nei 20 capoluoghi di regione per la tipologia immobiliare “appartamento”:

Regione	Comune	giu-14	DELTA		
		Media di €/mq	12 MESI giu13-giu14	6 MESI dic13-giu14	3 MESI mar14-giu14
ABRUZZO	L'Aquila	1.883	-3,7%	-10,2%	4,0%
BASILICATA	Potenza	1.738	-10,8%	-5,6%	-1,6%
CALABRIA	Catanzaro	1.254	-3,3%	-4,7%	-0,5%
CAMPANIA	Napoli	3.267	-1,2%	1,5%	-0,2%
EMILIA R.	Bologna	2.734	-4,3%	-1,5%	-2,1%
FRIULI V.G.	Trieste	1.758	3,9%	2,4%	-2,1%
LAZIO	Roma	3.681	-8,6%	-5,5%	-2,3%
LIGURIA	Genova	2.317	-3,5%	2,0%	-0,5%
LOMBARDIA	Milano	3.585	-2,2%	0,3%	-1,4%
MARCHE	Ancona	2.201	-2,8%	-1,0%	0,3%
MOLISE	Campobasso	1.533	-9,8%	-5,7%	0,7%
PIEMONTE	Torino	2.053	-3,4%	-0,6%	-2,5%
PUGLIA	Bari	2.246	-10,1%	-5,5%	-2,6%
SARDEGNA	Cagliari	2.309	-4,8%	-1,9%	-1,1%
SICILIA	Palermo	1.820	-4,6%	0,4%	-1,0%
TOSCANA	Firenze	3.677	-3,1%	-0,2%	-0,3%
TRENTINO	Trento	2.823	-2,7%	0,0%	1,7%
UMBRIA	Perugia	1.504	-10,4%	-8,0%	-5,2%
VALLE D'AOSTA	Aosta	2.600	-2,6%	-2,0%	1,4%
VENETO	Venezia	2.840	-14,3%	-6,4%	1,1%

Fonte: Ufficio Studi Immobiliare.it

Per ulteriori informazioni:

Ufficio Stampa Immobiliare.it

Andrea Polo– Vittoria Giannuzzi – Federica Tordi

348.0186418 - 392.9252595

02.87107408-13-09 - 02.00661-180/154/159;

ufficiostampa@immobiliare.it

MY PR per Immobiliare.it

Roberto Grattagliano - Federica Scalvini - Caterina Biondi

roberto.grattagliano@mypr.it, federica.scalvini@mypr.it, caterina.biondi@mypr.it

02.54123452