

Nota Stampa

Analisi del mercato immobiliare residenziale italiano nel 2013

Prezzi medi degli appartamenti in Italia: -6,6% in un anno

Continuano a crescere le domande di compravendita e affitto

Milano, febbraio 2014 – Calano ancora i prezzi, ma le prospettive per il futuro fanno sperare nella ripresa del mercato immobiliare residenziale: è questo, in breve, il risultato emerso nell'**Osservatorio sul Mercato Immobiliare residenziale italiano** condotto da Gruppo Immobiliare.it (www.immobiliare.it) e relativo a tutto il 2013.

A livello nazionale il prezzo medio degli appartamenti in vendita è diminuito del 6,6% su base annua (da gennaio a dicembre 2013): il dato risente maggiormente della diminuzione registrata nel secondo semestre che, da solo, vede i prezzi contrarsi del 3,8%. Nel dettaglio, **il prezzo medio ponderato** degli appartamenti italiani si è assestato intorno ai **2.270 € per metro quadro**.

*«Il 2013, per il mercato immobiliare residenziale, è stato all'insegna di una generale flessione dei prezzi su tutto il territorio nazionale – dichiara **Guido Lodigiani, Direttore Corporate e Ufficio Studi di Gruppo Immobiliare.it** – ma sono le città con più di 250.000 abitanti e gli appartamenti in vendita nel Sud Italia a soffrire in misura maggiore».*

Nord, Centro e Sud, grandi e piccole città

Scomponendo questi dati in base alle macro aree del Paese, il risultato mostra il Sud soffrire più del resto d'Italia: in questa zona il calo dei prezzi arriva al 7,2% in un anno, contro il -6,1% del Nord Italia. È il secondo semestre a pesare di più, visto che da giugno a dicembre i prezzi medi richiesti per metro quadro nelle regioni del sud si contraggono del 4,1%. In numeri: **a dicembre 2013 per l'acquisto di un appartamento al Nord sono stati chiesti in media 2.273€/mq, al Centro 2.718€/mq, al Sud 1.941€/mq.**

Interessante rilevare come le città più grandi (quelle oltre 250.000 abitanti) abbiano sofferto, nel corso dell'anno, una contrazione maggiore dei prezzi di vendita degli appartamenti: in un anno i prezzi sono scesi del 7,6%, arrivando ad una cifra media per metro quadro di 2.965 euro. Discorso diverso per i capoluoghi di provincia con meno di 250.000 abitanti: qui il calo semestrale è stato più basso della media nazionale: in un anno si è perso il 5,6%, cosa che ha portato i prezzi medi di vendita a 1.910 euro per metro quadro.

Affitti e Compravendite, il punto sull'offerta

Mentre i prezzi del mattone scendono sale **l'offerta**, tanto di appartamenti in locazione quanto di immobili messi in vendita: nel corso del 2013 gli indici relativi a vendita e locazione sono cresciuti rispettivamente del 4,2% e del 3%. Permane, tuttavia, la differenza di **disponibilità sul mercato di appartamenti in locazione, meno numerosi di quelli in vendita.**

Le città più care e le meno costose

Per quanto riguarda i prezzi medi richiesti per l'acquisto di un appartamento nei nostri capoluoghi di regione, i numeri dell'Osservatorio di Gruppo Immobiliare.it, relativi a dicembre 2013, non riservano grosse sorprese: pur con prezzi in calo, le città capoluogo di regione più care sono **Roma**, con 3.894€/mq (-8,2% nell'anno, -3,4% nel secondo semestre), **Firenze**, che si ferma a 3.683€ al metro quadro (-5,8% nell'anno, -2,9% nei sei mesi) e **Milano** che, registrando una flessione dei prezzi del 3,8% nell'anno e del 2,5% nel secondo semestre del 2013, arriva a 3.574€/mq.

Esattamente come nella rilevazione del primo semestre dell'anno, si confermano i capoluoghi meno costosi le città di **Catanzaro** (1.316€ al mq, in flessione del 9% nel 2013, ma in leggera crescita nel secondo semestre, con un +1.5%) e **Perugia** (1.635€/mq, con prezzi in calo del 5,7% nel corso dell'anno, del 2,6% solo nel secondo semestre).

Rimangono invariate anche le annotazioni sulle città capoluogo di regione con i cambiamenti più forti: quella che segna, nell'ultimo anno, la crescita maggiore dei prezzi richiesti per gli appartamenti è **L'Aquila** (+11,3%); quella che ha subito la contrazione maggiore, invece, è **Venezia** (-15,1%), trainata dalla forte diminuzione dei prezzi di Mestre.

Nel 2014?

*«L'aumento dell'offerta, insieme agli incoraggianti dati del Crif che rivelano, a partire da luglio 2013, un trend positivo della domanda di mutuo rispetto allo scorso anno – continua **Lodigiani** – ci portano a individuare tiepidi segnali di ottimismo per il 2014, anno in cui si prevede una ulteriore riduzione dei prezzi tra il 2 e il 4% ed una crescita della domanda, soprattutto per quel che riguarda gli immobili più "appetibili" per il mercato residenziale: bilocali e piccoli trilocali, in zone semicentrali delle città più grandi».*

Di seguito la variazione dei prezzi ponderati per area geografica:

	prezzi a dicembre 2013	VARIAZIONE	
		12 MESI dic12-dic13	6 MESI giu13-dic13
	Media di €/mq		
Nord	2.273	-6,10%	-3,50%
Centro	2.718	-6,70%	-3,80%
Sud	1.941	-7,20%	-4,10%

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

	CITTÀ	Variazione prezzi residenziali		
		dic-13	12 MESI	6 MESI

		Media di €/mq	dic12-dic13	giu13-dic13
ABRUZZO	L'Aquila	2.096	11,3%	7,2%
BASILICATA	Potenza	1.841	-3,2%	-5,5%
CALABRIA	Catanzaro	1.316	-9,0%	1,5%
CAMPANIA	Napoli	3.218	-10,1%	-2,7%
EMILIA R.	Bologna	2.775	-6,5%	-2,9%
FRIULI V.G.	Trieste	1.717	-6,7%	1,5%
LAZIO	Roma	3.894	-8,2%	-3,4%
LIGURIA	Genova	2.272	-8,6%	-5,3%
LOMBARDIA	Milano	3.574	-3,8%	-2,5%
MARCHE	Ancona	2223	-5,6%	-1,9%
MOLISE	Campobasso	1.625	-7,2%	-4,4%
PIEMONTE	Torino	2.066	-4,3%	-2,8%
PUGLIA	Bari	2.376	-5,1%	-4,9%
SARDEGNA	Cagliari	2.354	-3,7%	-3,0%
SICILIA	Palermo	1.813	-7,3%	-4,9%
TOSCANA	Firenze	3.683	-5,8%	-2,9%
TRENTINO	Trento	2.824	-4,9%	-2,7%
UMBRIA	Perugia	1.635	-5,7%	-2,6%
VALLE D'AOSTA	Aosta	2.654	1,6%	-0,6%
VENETO	Venezia	3.035	-15,1%	-8,4%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Immobiliare.it

Per ulteriori informazioni:

Ufficio Stampa Gruppo 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 - Alessia Borruto

roberto.grattagliano@mypr.it, federica.scalvini@mypr.it, alessia.borruto@mypr.it

02.54123452