

Nota Stampa

Roma cede a Firenze il primato di città più cara d'Italia

Mercato immobiliare residenziale: nel 2014 i prezzi calano del 5,6%; male soprattutto il secondo semestre

*Scende il numero di immobili offerti in locazione (-10,5%):
è diminuita la voglia di mettere a reddito gli appartamenti*

Milano, febbraio 2015 – Il 2014, per il mercato immobiliare, è stato un anno con luci ed ombre: da un lato è tornata a salire la domanda di mutui, complici i migliori tassi applicati dalle banche a chi chiede un finanziamento, dall'altro i prezzi di vendita hanno continuato a scendere, appena meno rispetto a quanto accaduto nel 2013. Secondo l'**Osservatorio sul Mercato Immobiliare residenziale italiano** condotto da Immobiliare.it (<http://www.immobiliare.it>) nel 2014 i prezzi degli immobili residenziali hanno subito un calo annuale pari al -5,6%.

Se nel primo semestre il calo rilevato era stato più contenuto (-1,8%) – tanto da far ipotizzare una stabilizzazione – considerando solo il **secondo semestre 2014 la diminuzione dei prezzi richiesti è stata del 4,1%**. A dicembre 2014 il **prezzo medio ponderato** degli immobili residenziali italiani si è assestato a **2.166 € per metro quadro**.

Nord, Centro e Sud; grandi e piccole città

Scomponendo i dati in base alle macro aree del Paese, a livello annuale il calo maggiore delle cifre richieste si è registrato al **Centro** (-7%) e al **Sud** (-6,8%), con una significativa svalutazione degli immobili rilevata in Molise (-18,2% in un anno). Considerando solo il secondo semestre, la contrazione più forte si registra nel Mezzogiorno (-5,9%). L'area che, di contro, ha mostrato nell'anno la tenuta maggiore dei prezzi è il **Nord-Est**: Trentino Alto Adige (-1,2%) e **Friuli Venezia Giulia** (-2,2%) sono le regioni che hanno arginato meglio il calo.

Rispetto alla precedente rilevazione i prezzi tornano a calare in misura più evidente nelle grandi città (-4,8% in sei mesi), dopo un semestre in cui erano le più piccole a soffrire di più (queste si fermano al -3,5%).

Affitti e Compravendite, il punto sull'offerta

Mentre i prezzi del mattone continuano a scendere **sale ancora**, ma meno che in passato, **l'offerta di immobili in vendita**: nel corso del secondo semestre 2014 la crescita registrata è pari al +5,7%, mentre considerando il 2014 nel suo complesso ci si ferma ad un +4,1%.

Il costante aumento di questa tipologia di offerta (che prosegue dal 2012, anno di inizio delle rilevazioni) sta tuttavia rallentando a seguito del **forte ridimensionamento del settore dell'edilizia**, che produce sempre meno: secondo l'Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni, redatto dall'ANCE, nel 2013 la produzione di nuove abitazioni è calata del 18,4%. Da qui l'impossibilità di una crescita con la stessa intensità del passato.

Si rafforza, d'altro canto, la differenza di disponibilità sul mercato di **immobili residenziali in locazione**, da sempre meno numerosi di quelli in vendita: nel corso del secondo semestre il divario numerico aumenta perché l'offerta di case in affitto è calata del 10,4% (-10,1% nel 2014). Fenomeno, questo, che offre una prova del **calo della volontà degli italiani di mettere a reddito i propri immobili**: complici l'alta tassazione legata alle locazioni e gli alti tassi di morosità registrati nel nostro Paese, il trend che emerge vede gli italiani più intenzionati a vendere il proprio immobile, piuttosto che continuare ad operare nel difficile mercato della locazione.

Le città più care e le meno costose

Esaminando l'andamento dei prezzi nelle città capoluogo di regione emerge un **peggioramento in corrispondenza del secondo semestre**: se la prima parte dell'anno aveva visto diverse città con contenuti rincari dei prezzi (su tutte, +2,4% a Trieste), complessivamente nel 2014 tutti i capoluoghi chiudono in negativo. L'Aquila (-17,7%) e Aosta (-11,9%) sono i capoluoghi che soffrono maggiormente nel 2014, ma particolarmente significativo è il dato di **Roma**: la città, che copre ben il 94% dell'offerta di immobili di tutta la regione Lazio, **ha subito un calo dei prezzi di vendita pari all'8,4% in un anno**.

Questo tonfo porta la città eterna a perdere il suo storico primato di città con i prezzi più elevati del comparto residenziale: **Roma viene superata da Firenze** (solitamente seconda) stabile a 3.657€ al metro quadro (-0,5% nei sei mesi, -0,7% nei 12), mentre **Milano**, che pure cala del 3,1% in un anno e arriva a 3.463€/mq, rimane il terzo capoluogo di regione della classifica.

In coda alla rilevazione sin dal 2012, i capoluoghi meno costosi d'Italia sono sempre **Catanzaro** (1.188€ al metro quadro, in flessione del -9,7% nel 2014) e **Perugia** (1.460€/mq, con prezzi in calo del **10,7%** rispetto ad un anno fa).

La città che, nel 2014, ha subito la contrazione maggiore dei prezzi è **L'Aquila** (-17,7%), mentre considerando solo il secondo semestre perde più di tutte **Campobasso** (-11,6%). L'unico capoluogo di Regione che da giugno a dicembre abbia registrato un segno positivo circa l'andamento dei prezzi è Potenza, che vede un rincaro del 4,7%.

Di seguito la variazione dei prezzi ponderati per area geografica:

	DICEMBRE 2014	Variazioni	
CITTÀ	Media di €/mq	12 MESI dic13 - dic14	6 MESI giu14 - dic14
Nord	2.179	-4,2%	-3,6%
Centro	2.569	-7,0%	-3,0%
Sud	1.854	-6,8%	-5,9%
ITALIA	2.166	-5,6%	-4,1%

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

Regione	CITTÀ	DICEMBRE 2014	Variazioni	
		Media di €/mq	12 MESI dic13 - dic14	6 MESI giu14 - dic14
ABRUZZO	L'Aquila	1.726	-17,7%	-8,3%
BASILICATA	Potenza	1.820	-1,1%	4,7%
CALABRIA	Catanzaro	1.188	-9,7%	-5,3%
CAMPANIA	Napoli	2.985	-7,2%	-8,6%
EMILIA ROMAGNA	Bologna	2.662	-4,1%	-2,6%
FRIULI VENEZIA G.	Trieste	1.680	-2,2%	-4,4%
LAZIO	Roma	3.566	-8,4%	-3,1%
LIGURIA	Genova	2.152	-5,3%	-7,1%
LOMBARDIA	Milano	3.463	-3,1%	-3,4%
MARCHE	Ancona	2.161	-2,8%	-1,8%
MOLISE	Campobasso	1.355	-16,6%	-11,6%
PIEMONTE	Torino	1.937	-6,2%	-5,7%
PUGLIA	Bari	2.156	-9,3%	-4,0%
SARDEGNA	Cagliari	2.228	-5,4%	-3,5%
SICILIA	Palermo	1.675	-7,6%	-8,0%
TOSCANA	Firenze	3.657	-0,7%	-0,5%
TRENTINO A.A.	Trento	2.804	-0,7%	-0,7%
UMBRIA	Perugia	1.460	-10,7%	-2,9%
VALLE D'AOSTA	Aosta	2.339	-11,9%	-10,0%
VENETO	Venezia	2.832	-6,7%	-0,3%

Fonte dati: Ufficio Studi Immobiliare.it

Per ulteriori informazioni:

Ufficio Stampa Immobiliare.it

Andrea Polo - Vittoria Giannuzzi - Federica Tordi

348.0186418 - 392.9252595 - 391.4738883

02.87107408-13-09 - 02.55550180-154/159;

ufficiostampa@immobiliare.it

MY PR per Immobiliare.it

Roberto Grattagliano - Simone Rossi - Filippo Quartu

roberto.grattagliano@mypr.it, simone.rossi@mypr.it, filippo.quartu@mypr.it 02.54123452