

Comunicato Stampa

Firenze è sempre il capoluogo di regione più caro d'Italia

Mercato immobiliare residenziale: nel 2015 prezzi scesi del 5,1%. -2,9% nel secondo semestre

Stabile il numero di immobili sul mercato, i prezzi in calo non fanno aumentare l'offerta

Milano, febbraio 2016 – Se il 2015 è stato un anno positivo per il mercato immobiliare – grazie alla forte ripresa dei mutui, che ha rimesso in moto tutto il settore – per quanto riguarda i prezzi di vendita è stato contraddistinto da una ulteriore **contrazione: -5,1% in un anno**, con un **-2,9% solo nel secondo semestre 2015**. È questo il dato principale dell'**Osservatorio sul mercato immobiliare residenziale italiano** condotto dall'Ufficio Studi di **Immobiliare.it** (<http://www.immobiliare.it>).

A dicembre 2015 il **prezzo medio ponderato** richiesto per gli immobili residenziali italiani è sceso a **2.056 euro per metro quadro** (era 2.166 un anno prima). Il dato che spinge all'ottimismo è, invece, quello relativo all'ultimo trimestre, contraddistinto da una vera e propria frenata della discesa prezzi: **-0,4% da ottobre a dicembre**.

Il calo degli importi richiesti per metro quadro è il principale responsabile della stazionarietà dell'offerta immobiliare, che nel corso dell'anno ha subito una variazione minima: a dicembre 2015 l'offerta immobiliare residenziale in vendita era, secondo i calcoli del portale, nell'ordine di 1.250.000 unità; a questi immobili vanno aggiunti i circa 450.000 immobili in offerta di affitto.

«*La discesa dei prezzi di vendita* – dichiara **Guido Lodigiani, Direttore Corporate e Ufficio Studi di Immobiliare.it** – *pur in fase d'arresto nell'ultimo trimestre dell'anno, non ha certamente stimolato la volontà di mettere in vendita i propri immobili, portando molti proprietari ad attendere tempi migliori.*»

Nord, Centro e Sud; grandi e piccole città

A differenza di quanto registrato nel corso del 2014 – anno contraddistinto da un calo maggiore dei prezzi nelle regioni del Centro e del Sud Italia e da una maggiore tenuta a Nord – il 2015 vede la situazione ribaltata: nel corso dell'anno è proprio al **Nord** del Paese che si è registrata la riduzione più consistente dei prezzi richiesti, -5,7%. Il picco è in **Liguria**, che ha perso in media il 7,6% dei prezzi a metro quadro, seguita da **Friuli Venezia Giulia** (-7,3%) e **Sicilia** (-7,0%).

Questa discrepanza non varia anche isolando i dati del secondo semestre, visto che i prezzi delle case del Nord Italia sono scesi del 3,5% da giugno a dicembre – contro i -2,2% e -2,4% delle altre zone del Paese.

Interessante notare come, nel corso dell'anno, i cali registrati nelle grandi città (quelle con più di 250mila abitanti) e nei piccoli centri siano percentualmente simili, benché in termini assoluti costi sempre di più comprare casa nelle metropoli rispetto ai piccoli centri (2.699 euro/mq VS 1.684); a

livello semestrale, invece, sono i centri di dimensioni maggiori a vedere un calo leggermente più elevato dei prezzi medi richiesti (-3,1% vs -2,7%).

La Regione con il prezzo medio di vendita più elevato è il **Trentino Alto Adige** (3.014 euro per metro quadro), mentre la Regione in cui il dato medio è il più basso è la **Calabria**, con 1.115 euro a metro quadro richiesti a dicembre.

I capoluoghi di Regione

Il 2015 è l'anno in cui **Roma** ha definitivamente ceduto il primato di capoluogo più caro a **Firenze**: pur perdendo meno rispetto alla città toscana (-4,3% vs -6,0%), la Capitale non riesce a riguadagnare il suo storico primato, assestandosi a 3.413 euro al metro quadro. Firenze, con i suoi 3.436 euro al metro quadro, è quindi il capoluogo più caro d'Italia. **Milano è ancora terza sul podio dei prezzi di vendita**, con una media di 3.262 euro richiesti al metro quadro per le abitazioni.

Pur con prezzi in leggera crescita rispetto ad un anno fa, è **Catanzaro** il capoluogo di Regione che ha i prezzi più bassi d'Italia, con una media al metro quadro pari a 1.195 euro (-1,9% nel secondo semestre).

Il capoluogo di regione che nel corso del 2015 ha subito il calo maggiore dei prezzi è **Trieste**: la città del Friuli Venezia Giulia ha vissuto una notevole contrazione, pari al 9%, sebbene la tendenza dell'ultimo trimestre riporti ottimismo al comparto immobiliare cittadino.

Scende notevolmente anche il valore degli immobili ad **Ancona** (-7,5% in un anno) e a **Genova** (che perde il 7,1% in un anno ma arresta la discesa nel secondo semestre). In controtendenza la performance de **L'Aquila**, che vede un incremento del suo prezzo medio di vendita nel settore residenziale, pari al 2,3%: questo dato è frutto della crescita dei prezzi medi registrata nel solo secondo semestre (+3%), che ribalta i numeri in negativo della rilevazione del primo semestre e, in generale, il crollo degli ultimi anni, più netto che altrove.

(Seguono tabelle)

Per ulteriori informazioni:

Ufficio Stampa Immobiliare.it SpA

Vittoria Giannuzzi - Federica Tordi
392.9252595 - 391.4738883
02.87107413-09 - 02.55550154/159;
ufficiostampa@immobiliare.it

Noesis per Immobiliare.it

Chiara Montani - Sara Cugini
02-8310511 immobiliare@noesis.net

Di seguito la variazione dei prezzi ponderati per area geografica:

	dicembre 2015	Variazioni		
CITTÀ	Media di €/mq	12 MESI	6 MESI	3 MESI
		dic14-dic15	giu15-dic15	set15-dic15
Nord	2.054	-5,7%	-3,5%	-0,2%
Centro	2.448	-4,7%	-2,2%	-0,5%
Sud	1.771	-4,5%	-2,4%	-0,7%
ITALIA	2.056	-5,1%	-2,9%	-0,4%

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

Regione	Città	dic-15	VARIAZIONI		
		Media di €/mq	12 MESI	6 MESI	3 MESI
			dic14-dic15	giu15-dic15	set15-dic15
ABRUZZO	L'Aquila	1.765	2,3%	3,0%	0,5%
BASILICATA	Potenza	1.707	-6,2%	2,3%	2,3%
CALABRIA	Catanzaro	1.195	0,6%	-1,9%	1,8%
CAMPANIA	Napoli	2.787	-6,6%	-4,7%	-0,3%
EMILIA ROMAGNA	Bologna	2.560	-3,8%	-3,2%	0,3%
FRIULI VENEZIA GIULIA	Trieste	1.529	-9,0%	-3,0%	-0,3%
LAZIO	Roma	3.413	-4,3%	-1,7%	-0,3%
LIGURIA	Genova	1.999	-7,1%	-0,9%	-0,4%
LOMBARDIA	Milano	3.262	-5,8%	-5,3%	0,4%
MARCHE	Ancona	1.998	-7,5%	-5,1%	-0,8%
MOLISE	Campobasso	1.311	-3,2%	0,7%	-0,5%
PIEMONTE	Torino	1.832	-5,4%	-2,6%	-0,5%
PUGLIA	Bari	2.083	-3,4%	-2,1%	-1,5%
SARDEGNA	Cagliari	2.158	-3,1%	0,1%	-1,5%
SICILIA	Palermo	1.576	-5,9%	-2,8%	-0,5%
TOSCANA	Firenze	3.436	-6,0%	-4,3%	0,1%
TRENTINO ALTO ADIGE	Trento	2.646	-5,6%	-2,1%	0,0%
UMBRIA	Perugia	1.363	-6,6%	-2,7%	-1,4%
VALLE D'AOSTA	Aosta	2.152	-8,0%	-6,0%	-4,1%
VENETO	Venezia	2.897	2,3%	-0,3%	0,4%