

Comunicato Stampa

Il costo medio è pari a 1.940 al metro quadro

Mercato immobiliare residenziale: prezzi in calo dell'1,2% nel secondo semestre 2016; -2,4% nell'anno

Stabilità vicina, si tratta della riduzione semestrale più contenuta degli ultimi tre anni

Milano, febbraio 2017 – I prezzi degli immobili residenziali in Italia sono vicini alla stabilità: dopo anni di drastici cali, secondo l'Osservatorio dell'Ufficio Studi di Immobiliare.it (<http://www.immobiliare.it>), il secondo semestre 2016 ha segnato un **calo dei prezzi dell'1,2%**, **l'oscillazione più contenuta** rilevata dal portale **negli ultimi tre anni**.

La strada verso un mercato finalmente più solido è ancora più visibile se si guarda al dato trimestrale, relativo agli ultimi mesi del 2016: in questo caso la variazione dei prezzi resta negativa ma si ferma appena allo 0,7%. Se il 2015 si era chiuso con un -5,1% di calo annuale, il 2016 si dimostra migliore, con **prezzi in diminuzione del 2,4% sui dodici mesi**.

Nel mese di dicembre 2016 il costo medio degli immobili residenziali in Italia è stato pari a **1.940 euro al metro quadro**. Questo valore varia nelle diverse aree del Paese: la zona più cara si conferma quella del **Centro**, con valori che arrivano a 2.341 euro al metro quadro; Il **Nord** cala a 1.952 euro, mentre il **Sud** rimane l'aerea con costi meno elevati pari mediamente a 1.629 euro al metro quadrato.

Nel secondo semestre del 2016 il Nord è la zona che più delle altre si avvicina alla stabilità dei prezzi degli immobili, con una riduzione dello 0,8% che diventa -0,5% su base trimestrale. Al Centro e al Sud il calo è più evidente anche rispetto alla media nazionale arrivando rispettivamente al -1,7% e al -1,4% nel secondo semestre. In entrambe le aree l'analisi sull'ultimo trimestre 2016 registra una riduzione dei prezzi pari allo 0,8%.

Permane un grande divario fra i **grandi e piccoli centri**: dove si registrano oltre 250 mila residenti, la cifra media al metro quadro è pari a 2.580 euro; si scende a 1.695 euro per le città con meno di 250 mila abitanti. Guardando però alle variazioni dei prezzi, le due realtà si avvicinano e tendono alla stabilità in maniera praticamente identica, con un calo dei dello 0,9% nell'ultimo trimestre del 2016.

*«Un mercato contraddistinto da prezzi in forte calo per anni fa registrare oggi un aumento delle compravendite residenziali (+17,4% secondo l'ultimo Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate) – dichiara **Guido Lodigiani, Direttore Corporate e Ufficio Studi di Immobiliare.it** – Viste le cifre che abbiamo rilevato, le oscillazioni dei prezzi sempre meno significative e vista la natura a “nido d'ape” del ciclo immobiliare, ci aspettiamo, per il 2017, un ulteriore incremento delle compravendite, a fronte di una sempre maggiore stabilità dei prezzi.»*

I capoluoghi di regione

Come nel primo semestre, anche la seconda metà del 2016 incorona **Firenze** come il capoluogo di regione più caro d'Italia, con valori al metro quadro pari a 3.428 euro; ma se nella rilevazione precedente i prezzi erano in calo, adesso la tendenza si è invertita e, per l'ultimo semestre 2016, si registra un aumento dello 0,3%, che sale allo 0,4% su base trimestrale (settembre-dicembre 2016). Anche la seconda e la terza posizione della classifica dei capoluoghi rimangono invariate: **Roma** è seconda, con 3.327 euro al metro quadro (-2,5% nell'anno, ma soltanto -0,6% nell'ultimo trimestre); **Milano** resta terza con una media di 3.216 euro al metro quadro, valore in calo dell'1,2% nel semestre e più in discesa nell'ultimo trimestre 2016 con un -1,6%.

Anche la coda della classifica rimane invariata ma emergono alcuni segnali di ripresa da evidenziare. **Catanzaro** rimane il capoluogo di regione più economico: per comprare un immobile residenziale qui si spendono mediamente 1.129 euro, cifra che è scesa del 5,5% rispetto al 2015 ma che risulta in crescita dello 0,2% nell'ultimo trimestre del 2016. Un segno, questo, di come la ripresa stia coinvolgendo anche le località meno care. Seguono **Campobasso**, con un prezzo medio di 1.180 euro al metro quadro (-10% rispetto a dicembre 2015, record assoluto dei cali annui in Italia), e **Perugia** con 1.290 euro/mq, cifra scesa del 5,4% in un anno.

L'ultima parte del 2016 ha visto crescere i prezzi in diversi capoluoghi di regione: oltre ai già citati casi di Firenze e Catanzaro, va segnalata la buona performance di **Bologna**, dove da settembre a dicembre 2016 i costi sono aumentati dell'1%. A **Trieste** e **Aosta** si è rilevato un aumento dello 0,8%, ottimo segno soprattutto per la seconda città che nell'ultima analisi era quella in cui i prezzi erano scesi maggiormente in un anno.

(Seguono tabelle)

Per ulteriori informazioni:

Ufficio Stampa Immobiliare.it

Andrea Polo - Vittoria Giannuzzi - Federica Tordi
348.6183418 - 392.9252595 – 392.1176397
02.87107480/1309 - 02.55550180/54/159;
ufficiostampa@immobiliare.it

Noesis per Immobiliare.it

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

Di seguito la variazione dei prezzi ponderati per area geografica:

	dicembre 2016	Variazioni		
	Media di €/mq	12 MESI	6 MESI	3 MESI
		dic 15-dic 16	giu 16 - dic 16	sett 16-dic 16
Nord	1.952	-2,0%	-0,8%	-0,5%
Centro	2.341	-2,7%	-1,7%	-0,8%
Sud	1.629	-2,7%	-1,4%	-0,8%
ITALIA	1.940	-2,4%	-1,2%	-0,7%

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

Regione	Città	dic-16	VARIAZIONI		
		Media di €/mq	12 MESI	6 MESI	3 MESI
			dic15-dic16	giu16-dic16	sett16-dic16
ABRUZZO	L'Aquila	1.764	-5,4%	-2,3%	-1,2%
BASILICATA	Potenza	1.611	-5,6%	-4,8%	-2,1%
CALABRIA	Catanzaro	1.129	-5,5%	-2,8%	0,2%
CAMPANIA	Napoli	2.703	-3,0%	-1,2%	-2,1%
EMILIA ROMAGNA	Bologna	2.560	0,0%	0,9%	1,0%
FRIULI VENEZIA GIULIA	Trieste	1.494	1,0%	0,6%	0,8%
LAZIO	Roma	3.327	-2,5%	-1,6%	-0,6%
LIGURIA	Genova	1.870	-6,5%	-2,5%	-1,3%
LOMBARDIA	Milano	3.216	-1,4%	-1,2%	-1,6%
MARCHE	Ancona	1.902	-3,4%	-3,1%	-0,9%
MOLISE	Campobasso	1.180	-10,0%	-5,8%	-3,1%
PIEMONTE	Torino	1.789	-2,3%	-0,9%	-0,2%
PUGLIA	Bari	2.014	-3,3%	-1,4%	-1,3%
SARDEGNA	Cagliari	2.150	-0,4%	-0,3%	-0,6%
SICILIA	Palermo	1.506	-4,4%	-1,9%	-1,2%
TOSCANA	Firenze	3.428	-0,2%	0,3%	0,4%
TRENTINO ALTO ADIGE	Trento	2.532	-4,3%	-0,4%	-1,3%
UMBRIA	Perugia	1.290	-5,4%	-1,6%	-0,9%
VALLE D'AOSTA	Aosta	2.138	-0,7%	1,2%	0,8%
VENETO	Venezia	2.821	-2,6%	-0,5%	-0,4%