

Comunicato stampa

Osservatorio di Immobiliare.it sul residenziale nel 2018 e i trend da monitorare per il 2019

Mercato immobiliare: le province restano in crisi. L'Italia delle metropoli chiude il 2018 in ripresa

In un anno prezzi in aumento di oltre il 5% a Firenze e Venezia

Milano, gennaio 2019 – Il mercato immobiliare italiano viaggia a due velocità: da un lato le grandi città in un buono stato di salute che si traduce in prezzi tornati a salire, dall'altro le province ancora in sofferenza, soprattutto sul fronte della domanda. Lo scenario è confermato dai dati dell'ultimo **Osservatorio di Immobiliare.it** (<https://www.immobiliare.it>) sul mercato residenziale in Italia nel 2018. Se a livello nazionale dicembre si è concluso con un **calo dei prezzi dello 0,8%** rispetto allo stesso mese dell'anno precedente, **le città con più di 250mila abitanti vedono crescere le cifre richieste per le abitazioni dello 0,4%** contro una **perdita di oltre l'1% per i centri più piccoli**.

La differenza fra grandi e piccole città non è l'unica che caratterizza il mercato immobiliare italiano. L'auspicata ripresa si intravede solo in un'area del Paese, il **Nord**, in cui i costi richiesti sono rimasti praticamente stabili (-0,1% su base annuale). Al **Sud** e al **Centro** prosegue invece il trend al ribasso, con costi scesi rispettivamente dell'1,5% e dell'1,4% in un anno.

L'andamento dei prezzi nei capoluoghi di regione

Con i suoi **3.705 euro al metro quadrato**, cifra cresciuta del 5,2% in un anno, si conferma **Firenze** la città più cara d'Italia per chi vuole comprare casa. Segue **Milano**, con 3.322 euro/mq e cifre che a dicembre 2018 risultano cresciute del 2,7% rispetto allo stesso mese del 2017. **Roma** rimane medaglia di bronzo (3.173 euro/mq) ma **non segue ancora il trend di ripresa delle grandi città** e, in un anno, i prezzi della Capitale sono scesi ancora dell'1,8%. Nel caso delle due grandi metropoli del Paese, va chiaramente distinto **l'andamento dei vari quartieri**, laddove alcune zone sono sempre più richieste e vedono i prezzi aumentare costantemente rispetto ad altre in cui la domanda, e di conseguenza i costi, non decollano.

Risultano in deciso aumento i costi richiesti a **Venezia**, dove nel giro di un anno per comprare casa i prezzi sono aumentati del 5%. Sfiorano il +4% le oscillazioni rilevate a **Bologna** e **Trento**, dove per un acquisto la cifra media richiesta è pari rispettivamente a 2.754 e 2.612 euro/mq. Positivi anche gli andamenti di **Trieste** e **Aosta** mentre sono rimasti invariati, su base annuale, i costi delle abitazioni a **Napoli** e **Cagliari**.

Il risvolto della medaglia si rivela nei capoluoghi più piccoli del Centro e del Sud: a **Campobasso** la discesa dei prezzi ha raggiunto il -9,3% in un anno, mentre sfiora il 7% in negativo il ribasso registrato a **L'Aquila**, **Potenza** e **Ancona**.

Non riparte ancora il mercato di **Genova**, che chiude il 2018 con un calo dei prezzi di quasi il 5% (1.673 euro/mq).

Cosa ci aspetta nel 2019? 3 trend da monitorare secondo Carlo Giordano, Amministratore Delegato di Immobiliare.it

1. L'anno giusto per acquistare

*«Il 2019 offre ancora ottime possibilità per chi vuole comprare casa, soprattutto nelle grandi città, vero motore di traino del mattone nostrano – dichiara **Carlo Giordano, Amministratore Delegato di Immobiliare.it** – I costi, seppur in aumento, non hanno ancora raggiunto i livelli pre-crisi e i tassi dei mutui restano convenienti. L'incertezza sulle sorti dello spread e dell'economia, sommata a costi che continueranno a salire, rende questo 2019 l'anno da sfruttare per gli acquisti immobiliari. Selezionando le città e poi le zone con più mercato si può avere la sicurezza di un investimento che renda nel tempo».*

2. Nuove costruzioni per gli acquisti di sostituzione

*«Una recente ricerca condotta tra i nostri utenti ha rivelato che in un caso su quattro chi vuole comprare casa per sostituzione prende in considerazione solo le nuove costruzioni – prosegue **Giordano** – Contando che una fetta sempre più ampia delle compravendite ha per oggetto proprio una sostituzione, è prevedibile che il settore del nuovo possa beneficiare di questa congiuntura e portare a segno dei buoni risultati».*

3. A Milano e Roma la domanda di affitti ha superato quella degli acquisti

*«L'ultimo trend da monitorare è quello che riguarda il mondo delle locazioni a Milano e Roma – conclude **Giordano** – Per la prima volta la domanda di immobili in locazione nelle nostre due metropoli ha superato quella relativa alle abitazioni in vendita. Lo stesso non è successo all'offerta, non ancora pronta a soddisfare il forte interesse che si sta polarizzando verso gli affitti nelle due città. Il trend che vede la domanda di locazioni in salita non è mosso solo da necessità economiche ma sempre più da una scelta consapevole che fa sì che la ricerca si orienti verso immobili di qualità. Per il 2019 è così prevedibile un ulteriore aumento dei costi dei canoni di locazione».*

Seguono tabelle.

Per ulteriori informazioni

Ufficio Stampa Immobiliare.it

Federica Tordi, Giulia Rabbone

392.1176397

02.87107409 – 13

ufficiostampa@immobiliare.it

Di seguito le tabelle con l'Osservatorio sul mercato residenziale di Immobiliare.it, divise per area geografica e per dimensione dei centri urbani:

AREE	dic-18	DELTA		
	Media di €/mq	12 mesi	6 mesi	3 mesi
		dic-17 - dic-18	giu-18 - dic-18	set-18 - dic-18
Nord	€ 1,916	-0.1%	0.1%	0.2%
Centro	€ 2,248	-1.4%	-1.0%	-0.4%
Sud	€ 1,567	-1.5%	-0.9%	-0.7%

CITTA'	dic-18	DELTA		
	Media di €/mq	12 mesi	6 mesi	3 mesi
		dic-17 - dic-18	giu-18 - dic-18	set-18 - dic-18
meno di 250.000 abitanti	€ 1,635	-1.1%	-0.4%	-0.1%
più di 250.000 abitanti	€ 2,551	0.4%	0.0%	-0.1%
ITALIA	€ 1,883	-0.8%	-0.4%	-0.2%

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

REGIONE	COMUNE	dic-18	DELTA		
		Media di €/mq	12 mesi	6 mesi	3 mesi
			dic-17 - dic-18	giu-18 - dic-18	set-18 - dic-18
ABRUZZO	L'Aquila	€ 1,539	-6.5%	-3.4%	-3.7%
BASILICATA	Potenza	€ 1,487	-6.8%	-2.7%	-2.1%
CALABRIA	Catanzaro	€ 1,056	-4.2%	-2.5%	-2.8%
CAMPANIA	Napoli	€ 2,646	0.1%	-0.2%	-1.4%
EMILIA ROMAGNA	Bologna	€ 2,754	3.7%	-0.1%	-0.3%
FRIULI VENEZIA GIULIA	Trieste	€ 1,488	2.6%	3.1%	2.8%
LAZIO	Roma	€ 3,173	-1.8%	-1.2%	-0.3%
LIGURIA	Genova	€ 1,673	-4.7%	-1.0%	-2.3%
LOMBARDIA	Milano	€ 3,322	2.7%	1.6%	1.5%
MARCHE	Ancona	€ 1,637	-6.9%	-3.0%	-1.8%
MOLISE	Campobasso	€ 1,030	-9.3%	-3.4%	-3.6%
PIEMONTE	Torino	€ 1,681	-1.6%	-1.8%	-1.8%
PUGLIA	Bari	€ 1,924	-2.1%	-2.5%	-1.8%
SARDEGNA	Cagliari	€ 2,079	0.0%	2.3%	1.7%
SICILIA	Palermo	€ 1,414	-2.3%	-0.9%	-0.7%
TOSCANA	Firenze	€ 3,705	5.2%	2.2%	1.0%
TRENTINO ALTO ADIGE	Trento	€ 2,612	3.8%	3.1%	1.4%
UMBRIA	Perugia	€ 1,198	-2.2%	-1.5%	-0.1%
VALLE D'AOSTA	Aosta	€ 2,087	1.5%	0.3%	1.5%
VENETO	Venezia	€ 2,953	5.0%	3.0%	3.2%