

Nota Stampa

Analisi del mercato immobiliare residenziale italiano nel primo semestre 2013, focus settembre

Rallenta il calo dei prezzi medi di vendita degli immobili in Italia: -0,6% in sei mesi.

Tengono le grandi città, tornano a crescere le domande di compravendita e affitto

Milano, settembre 2013 – Segnali che fanno tirare un primo sospiro di sollievo, quelli relativi al mercato immobiliare nel primo semestre dell'anno: i segni restano negativi, ma **il calo dei prezzi del comparto residenziale sembra prossimo ad arrestarsi** e a ridare stabilità all'intero settore. È questo il primo dato emerso nell'**Osservatorio sul Mercato Immobiliare residenziale italiano** condotto da Gruppo Immobiliare.it (www.immobiliare.it) e relativo al primo semestre del 2013.

Se a livello nazionale il prezzo medio degli immobili in vendita è diminuito del 3,2% su base annua (da giugno 2012 a giugno 2013), la contrazione dello 0,6% nella prima parte dell'anno porta a leggere con meno apprensione del solito i dati sul mattone.

«*Prosegue la flessione dei prezzi in tutto il territorio nazionale* – dichiara **Guido Lodigiani, Direttore Corporate e Ufficio Studi di Gruppo Immobiliare.it** – *ma le città con più di 250.000 abitanti e gli immobili in vendita nel Nord del Paese aiutano a tenere questa contrazione sotto l'1%. A settembre 2013 il prezzo medio ponderato degli immobili residenziali italiani si è assestato intorno ai 2.700 € per metro quadro*».

Nord, Centro e Sud, grandi e piccole città

Analizzando i dati relativi alle macro aree del Paese, il primo semestre dell'anno ribalta i risultati della rilevazione precedente: se erano state le regioni meridionali quelle che avevano difeso meglio il valore immobiliare nel 2012, sono adesso le regioni del Nord ad avere la flessione più bassa del semestre (-0,1%), mentre nel Centro Italia la diminuzione è stata distribuita in parte nei sei mesi (-0,8%) ed in parte nell'anno (-3,5%).

In numeri: **a giugno per l'acquisto di un appartamento al Nord si sono spesi in media 2.768 €/mq, al Centro 3.328 €/mq; al Sud 2.093 €/mq.**

Interessante rilevare come anche le città più grandi (quelle oltre 250.000 abitanti) siano riuscite, nel corso dell'anno, ad arrestare la contrazione dei prezzi: per loro il primo semestre segna una generale stazionarietà (-0,1%), mentre il confronto con un anno fa rivela come i prezzi siano calati del 3,0%. Discorso diverso per i capoluoghi di provincia con meno di 250.000 abitanti: qui il calo semestrale è stato più forte (-1,4%), fenomeno che fa il paio con il -3,6% del confronto con giugno 2012.

Affitti e Compravendite, domanda e offerta

La bella notizia del semestre è legata alla **crescita della domanda di immobili**: tanto le domande di compravendita quanto quelle di locazione tornano a salire. Dopo una flessione iniziata nello scorso semestre e proseguita fino ad aprile 2013, da maggio si è registrata una netta inversione di tendenza della **domanda locativa**, cresciuta del **9%** nell'ultimo semestre; più regolare la **domanda di immobili in vendita**, che è cresciuta lentamente, ma in modo costante (**+7%** nel semestre). Questo incremento si spiega anche con la presenza di una parte di domanda non soddisfatta negli ultimi anni, che si è sommata alla nuova domanda. Le rilevazioni sono in perfetta linea con i dati più recenti sui mutui per acquisto casa: anche qui, per quel che riguarda gli ultimi due mesi, si è sottolineata una leggera ripresa della domanda di finanziamento.

Per quel che concerne **l'offerta** (sia essa di locazione o di vendita), la crescita iniziata ad ottobre 2012 è proseguita senza sosta: nel primo semestre del 2013 gli indici dell'offerta in vendita e in locazione sono cresciuti rispettivamente del 5% e di oltre il 12%. Va detto, tuttavia, che **la disponibilità sul mercato di immobili in vendita resta di molto superiore a quella di immobili in locazione**, data la scarsa propensione degli Italiani ad affittare una loro proprietà: evidentemente, la tradizionale diffidenza degli italiani a locare sta lasciando spazio ad un maggior bisogno di mettere a reddito gli immobili, bisogno che si unisce ad un accresciuto timore per quel che riguarda le tasse da pagare sugli immobili sfitti.

Le 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 settembre 2013, non riservano grosse sorprese: le città capoluogo più care sono quelle d'arte. Pur con un forte calo rispetto ad un anno fa **Roma** è ancora prima (3.970€, -8,1% nell'anno, -4,4% nel semestre); la città supera **Firenze**, che si ferma a 3.772€ al metro quadro (-4,5% nell'anno, -2,9% nei sei mesi). A seguire troviamo **Milano** che, registrando una flessione dei prezzi del 2% nell'anno e dell'1,3% nel primo semestre, arriva a 3.660€.

Le meno care, invece, sono **Catanzaro** (1.273€ al mq, in flessione del 12,1% nel primo semestre 2013) e **Perugia** (1.651€ per mq, con prezzi in calo del 2,8% nel corso del primo semestre).

La città capoluogo di regione che segna, nell'ultimo anno, la crescita maggiore dei prezzi richiesti per gli appartamenti è **L'Aquila** (+5,7%), quella che ha subito la contrazione maggiore, invece, è **Venezia** (-12,8%), trainata dalla forte diminuzione dei prezzi di Mestre.

La variazione dei prezzi ponderati per area geografica:

	Variazione semestrale	Variazione annuale	SETTEMBRE €/mq
Nord	-0,1%	-3,6%	2.747
Centro	-0,8%	-3,5%	3.308
Sud	-0,5%	-2,4%	2.113

Le variazioni dei prezzi richiesti nei 20 capoluoghi di regione per la tipologia immobiliare “appartamento”:

	CITTÀ	Variazione prezzi residenziali		SETTEMBRE
		6M (DIC/GIU)	12 M (GIU/GIU)	Media di €/mq
ABRUZZO	L'Aquila	3,9%	5,7%	2.087
BASILICATA	Potenza	1,7%	-1,4%	1.931
CALABRIA	Catanzaro	-12,1%	-12,6%	1.273
CAMPANIA	Napoli	-5,7%	-8,7%	3.279
EMILIA R.	Bologna	-3,3%	-6,4%	2.826
FRIULI V.G.	Trieste	-7,5%	-6,9%	1.766
LAZIO	Roma	-4,4%	-8,1%	3.970
LIGURIA	Genova	-2,9%	-8,1%	2.332
LOMBARDIA	Milano	-1,3%	-2,1%	3.660
MARCHE	Ancona	-2,4%	-5,6%	2.240
MOLISE	Campobasso	-7,8%	-2,6%	1.655
PIEMONTE	Torino	-0,7%	-3,2%	2.103
PUGLIA	Bari	-1,8%	0,9%	2.546
SARDEGNA	Cagliari	-1,1%	-2,6%	2.412
SICILIA	Palermo	-2,5%	-1,9%	1.892
TOSCANA	Firenze	-2,9%	-4,5%	3.772
TRENTINO	Trento	-2,1%	-3,7%	2.886
UMBRIA	Perugia	-2,8%	-8,9%	1.651
VALLE D'AOSTA	Aosta	1,6%	-2,1%	2.614
VENETO	Venezia	-10,8%	-12,9%	3.173

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 - Francesca Magnanini - Federica Scalvini

roberto.grattagliano@mypr.it, francesca.magnanini@mypr.it, federica.scalvini@mypr.it

02.54123452