

Osservatorio di Casa.it sul mercato residenziale italiano

Nel 2015, nonostante il leggero calo dei prezzi, si conferma il ciclo positivo del mercato immobiliare. Buone le prospettive per il 2016

- A fine 2015 leggero calo (-1,9%) dei prezzi degli immobili residenziali in offerta sul mercato rispetto al 2014, con la flessione maggiore al Sud Italia (-2,1%). Andamento in linea con la media nazionale al Nord (-1,9%) e al Centro (-1,8%)
- Aumento della domanda (+3,9%) e dell'offerta (+2,9%) di abitazioni
- Mutui: per il quarto trimestre consecutivo, tutte le regioni italiane fanno segnare volumi in aumento, tra l'altro con variazioni importanti. In particolare, nel terzo trimestre 2015 si registrano erogazioni di mutui per circa 10.768,5 milioni di euro
- Buone prospettive per il 2016: aumento delle compravendite (stima di oltre 500 mila unità), stabilizzazione dei prezzi di vendita, crescita della domanda

Nel 2015 il mercato immobiliare residenziale italiano lancia segnali positivi ma contrastanti: questo il quadro che emerge dall'**Osservatorio di Casa.it sul mercato residenziale italiano** (www.casa.it).

Infatti, da un lato si evidenzia, rispetto alla fine del 2014, un leggero **calo (-1,9%) dei prezzi degli immobili residenziali in offerta sul mercato**, con il valore medio di vendita al metro quadro pari a circa **1.900 euro**. Anche l'indice **Key Market Price**¹, ovvero il prezzo ideale che avvicina al meglio la domanda e l'offerta, è in calo del 6,5%.

Dall'altro però, sempre rispetto al 2014, si registra un **aumento della domanda di abitazioni (+3,9%) e dell'offerta (+2,9%)**, si stima l'**incremento del numero di compravendite** e si **riduce la forbice** tra i prezzi di offerta e di domanda (+9,5% del 2015 vs +11,2% del 2014).

Per quanto riguarda la domanda, inoltre, gli italiani cercano **bilocali e trilocali** situati in **zone semicentrali o periferiche** e sono disposti a investire, in media, circa **154.000 euro**, con un range che va, prendendo come riferimento i capoluoghi di regione, **dai 71.500 euro di Campobasso ai 253.500 di Milano**.

Milano, sempre tra i capoluoghi di regione, è **anche la più cara** (3.900 euro/mq), seguita da **Roma** (3.550 euro/mq) e **Firenze** (3.300 euro/mq), mentre la più "economica" è **Campobasso** (1.100 euro/mq).

Cosa ci si aspetta per il 2016? Aumento ulteriore delle compravendite (+8%), stabilizzazione dei prezzi di vendita, crescita della domanda

"Il 2015 conferma l'andamento positivo per il mercato immobiliare, anche se rimangono alcune zone d'ombra – afferma Alessandro Ghisolfi, Responsabile del Centro Studi Casa.it –. L'anno appena concluso ha visto una crescita delle compravendite a livello generale, con la ripresa anche nei comuni medio-piccoli. Questo dato, unito all'aumento dei mutui erogati, fa sperare che anche nel 2016 il mercato rimarrà in territorio positivo e potrebbe aumentare di un ulteriore 8%, raggiungendo le 500 mila compravendite. Un dato comunque lontano rispetto agli 877mila scambi del 2006."

"Nonostante l'ulteriore calo dell'1,9% a fine 2015 – prosegue Ghisolfi –, i prezzi si stanno lentamente stabilizzando soprattutto nelle grandi città come Milano e Roma; un trend che proseguirà nel 2016 e che coinvolgerà anche le città medie, soprattutto del Centro e del Nord Italia. Inoltre, la domanda, in crescita continua da ormai un anno, sembra non arrestarsi. Questo è un indice importante che fa capire come il ritorno di interesse sul mattone sia concreto e non riguardi poche realtà urbane ma un numero sempre maggiore di città."

¹ Casa.it KMP: il KEY MARKET PRICE è calcolato come media dei valori centrali dei prezzi di Domanda e Offerta estratti dal data base di Casa.it. Si tratta di un indicatore che vuole raffigurare l'ideale punto di incontro, in termini di prezzo, fra domanda e offerta.

OSSERVATORIO DI CASA.IT SUL MERCATO RESIDENZIALE ITALIANO

Calano leggermente i prezzi medi di vendita e dell'indice Key Market Price. Si riduce il gap del valore dei prezzi tra domanda e offerta

A fine 2015 i prezzi rappresentativi degli immobili in offerta sul mercato a livello nazionale sono ulteriormente scesi dell'1,9% rispetto al 2014 e di ben il 33% se rapportati a dieci anni fa. Il prezzo medio di un'abitazione oggi sul mercato è di circa 1.900 euro/mq.

Anche il **Key Market Price**, ovvero il prezzo ideale che avvicina al meglio la domanda e l'offerta, ha registrato un calo del 6,5% rispetto a dicembre 2014, attestandosi a 1.850 euro/mq.

Rimane invece ancora aperta la forbice fra i valori di chi vende e quelli proposti dai potenziali acquirenti, ma si riduce l'ampiezza. In percentuale lo scarto fra i due valori a dicembre 2015 è del 9,5%, comunque in miglioramento rispetto al 2014 (11,2%).

Aumentano domanda e offerta

Dall'Osservatorio emerge come nel 2015 ci sia stato un **aumento della domanda di abitazioni (+4,2%)** rispetto a quello registrato nel 2014.

Anche sul fronte dell'**offerta**, con +2,9%, cresce il numero di abitazioni in vendita, anche se in maniera meno netta rispetto all'anno precedente. L'aumento è influenzato dai tempi di vendita, che superano tuttora in media gli otto mesi.

Cosa cercano gli italiani, in quali zone e budget di spesa

Oltre la metà degli italiani (55%) nel 2015 si è orientato nella scelta della propria abitazione sui bilocali (29%) o trilocali (26%), mentre i tagli più grandi, a partire dai quadrilocali, rappresentano il 38% della domanda. Solo il 6% ha scelto come soluzione un monolocale.

Per quanto riguarda la zona, prendendo come riferimento i comuni capoluogo di provincia, si vede come le più ricercate siano quelle semicentrali (40%) e periferiche (30%). Dopo tre anni negativi ritorna invece l'interesse per l'hinterland (20%), mentre le aree di pregio e dei centri storici sono ricercati dal 10% degli acquirenti.

Nelle disponibilità di spesa, gli italiani sono disposti a investire, in media, circa **154.000 euro**, con un range che va, prendendo come riferimento i capoluoghi di regione, **dai 71.500 euro di Campobasso ai 253.500 di Milano**.

L'analisi a livello territoriale: andamento dei prezzi e della domanda nei capoluoghi di regione

A fine 2015, rispetto all'anno precedente, il **Sud Italia** (-2,1%) è l'area che ha registrato la flessione maggiore dei prezzi degli immobili residenziali in offerta sul mercato. Andamento dei prezzi in linea con la media nazionale al Nord (-1,9%) e al Centro (-1,8%).

Tra le **città capoluogo di regione** si mettono in mostra, per i cali più contenuti e al di sotto della media nazionale, **Venezia** (-0,5%), **Milano** (-1,2%) e **Trento** (-1,3%). Al contrario, le città che hanno sofferto maggiormente, sono tutti capoluoghi del Sud tra cui **Potenza** (-4,3%), **Catanzaro** (-4,2%), **Campobasso** (-3,7%) e **Bari** (-3,5%).

Sempre del Sud sono i capoluoghi in cui si registra il **prezzo a metro quadro più "economico"**: nell'ordine troviamo **Campobasso** (1.100 euro/mq), **Catanzaro** (1.300 euro/mq), **L'Aquila** (1.350 euro/mq) e **Potenza** (1.500 euro/mq). Al contrario, le più care sono **Milano** (3.900 euro/mq) e **Roma** (3.550 euro/mq), seguite da **Firenze** (3.300 euro/mq) e **Bologna** (2.900 euro/mq).

L'andamento della domanda è un ulteriore indicatore per valutare il livello di salute del mercato immobiliare. Dall'analisi emerge nel 2015, rispetto al 2014, una crescita in tutti i capoluoghi italiani, con picchi maggiori nelle città di Milano e Bologna, entrambe con +5,8%.

Mutui

Per il quarto trimestre consecutivo ,tutte le regioni italiane fanno segnare volumi in aumento, tra l'altro con variazioni importanti. In particolare, nel terzo trimestre 2015 si registrano erogazioni di mutui per circa 10.768,5 milioni di euro. Ben 7 regioni su 20 raddoppiano i propri volumi, di cui 5 del Sud Italia: Abruzzo (+142,4%), Basilicata, Umbria e Calabria (con variazioni comprese tra +130% e +137%) e Campania (+113%). Seguono Piemonte e Liguria. Sono generalmente le regioni del Nord Italia quelle dove si eroga mediamente di più: la Lombardia si conferma ancora leader, con 2.323,6 mln di euro (+73,6% rispetto al terzo trimestre 2014), seguita da Lazio (1.517,6 mln di euro), Emilia-Romagna (898 mln di euro) e Veneto (891,4 mln di euro) (dati Bankitalia)

GRAFICI E TABELLE

Analisi a livello regionale e per aree geografiche: prezzi di vendita; domanda e offerta; budget medio per l'acquisto

| Regioni | Prezzo medio di vendita (€/mq) – Dicembre 2015 | Variazione % prezzo medio di vendita – Dic '15 / Dic. '14 | Variazione % della domanda – 2015 / 2014 | Variazione % dell' Offerta – '15 / '14 | Budget medio a disposizione nel 2015 |
|-----------------------|--|---|--|--|--------------------------------------|
| Trentino Alto-Adige | 3.100 | -1,2 | +4,3 | +2,2 | 248.000 |
| Friuli Venezia-Giulia | 1.450 | -1,5 | +2,2 | +1,9 | 116.000 |
| Valle d'Aosta | 3.000 | -1,5 | +3,2 | +1,5 | 240.000 |
| Emilia Romagna | 1.900 | -1,9 | +5,8 | +3,3 | 152.000 |
| Piemonte | 1.700 | -1,9 | +5,3 | +2,5 | 136.000 |
| Lombardia | 2.100 | -2,2 | +9,4 | +3,6 | 168.000 |
| Veneto | 1.700 | -2,2 | +2,1 | +1,9 | 136.000 |
| Liguria | 2.700 | -2,6 | +3,2 | +2,7 | 216.000 |
| NORD ITALIA | 2.200 | -1,9 | +4,4 | +2,5 | 176.500 |
| Marche | 1.800 | -1,1 | +4,4 | +2,8 | 144.000 |
| Lazio | 2.000 | -1,8 | +5,1 | +3,3 | 160.000 |
| Umbria | 1.500 | -1,9 | +3,3 | +3,9 | 120.000 |
| Toscana | 2.600 | -2,3 | +3,9 | +2,4 | 208.000 |
| CENTRO ITALIA | 1.950 | -1,8 | +4,2 | +3,1 | 158.000 |
| Sardegna | 2.400 | -1,1 | +3,2 | +2,5 | 192.000 |
| Molise | 1.170 | -1,4 | +1,8 | +2,8 | 93.600 |
| Puglia | 1.600 | -2,1 | +4,9 | +2,7 | 128.000 |
| Sicilia | 1.600 | -2,1 | +4,8 | +3,2 | 128.000 |
| Campania | 1.900 | -2,2 | +5,5 | +2,2 | 152.000 |
| Abruzzo | 1.400 | -2,4 | +1,9 | +2,9 | 112.000 |
| Basilicata | 1.600 | -2,5 | +1,3 | +3,6 | 128.000 |
| Calabria | 1.100 | -3,1 | +1,6 | +4,3 | 88.000 |
| SUD ITALIA | 1.600 | -2,1 | +3,1 | +3,0 | 127.700 |
| TOTALE ITALIA | 1.900 | -1,9 | +3,9 | +2,9 | 154.100 |

Centro Studi Casa.it

Analisi per città (capoluoghi di regione): prezzi di vendita; domanda e offerta; budget medio per l'acquisto

| Capoluoghi di regione | Prezzo medio di vendita (€/mq) – Dicembre 2015 | Variazione % prezzo medio di vendita – Dic '15 / Dic. '14 | Variazione % della domanda – 2015 / 2014 | Variazione % dell'Offerta – 2015 / 2014 | Budget medio a disposizione nel 2015 |
|-----------------------|--|---|--|---|--------------------------------------|
| Venezia | 2.800 | -0,5 | 3,3 | 4,2 | 182.000 |
| Milano | 3.900 | -1,2 | 5,8 | 4,2 | 253.500 |
| Trento | 2.800 | -1,3 | 4,3 | 3,8 | 182.000 |
| Trieste | 1.800 | -2,3 | 2,2 | 4,3 | 117.000 |
| Torino | 2.350 | -2,4 | 3,3 | 4,9 | 152.750 |
| Firenze | 3.300 | -2,4 | 3,6 | 5,2 | 214.500 |
| Cagliari | 2.400 | -2,5 | 3,7 | 2,9 | 156.000 |
| Roma | 3.550 | -2,5 | 4,2 | 5,2 | 247.000 |
| L'Aquila | 1.350 | -2,6 | 1,9 | 3,7 | 87.750 |
| Palermo | 1.900 | -2,6 | 1,9 | 4,4 | 123.500 |
| Napoli | 2.800 | -2,7 | 2,9 | 3,3 | 182.000 |
| Bologna | 2.900 | -2,8 | 5,8 | 5,4 | 188.500 |
| Ancona | 2.300 | -2,9 | 2,7 | 4,2 | 149.500 |
| Aosta | 2.500 | -3,2 | 1,7 | 3,3 | 162.500 |
| Perugia | 1.700 | -3,3 | 2,5 | 4,6 | 110.500 |
| Genova | 2.300 | -3,4 | 3,2 | 5,2 | 149.500 |
| Bari | 2.500 | -3,5 | 2,8 | 3,9 | 162.500 |
| Campobasso | 1.100 | -3,7 | 1,2 | 4,7 | 71.500 |
| Catanzaro | 1.300 | -4,2 | 2,1 | 3,8 | 84.500 |
| Potenza | 1.500 | -4,3 | 1,5 | 4,1 | 97.500 |

Centro Studi Casa.it