

Case, prezzi in recupero (+0,5%) a febbraio

- A gennaio e febbraio i prezzi delle case in Italia recuperano un po' di terreno, attestandosi a 1.989 euro/m²
- Rispetto allo scorso anno la caduta dei valori è del 2,9%
- Battuta d'arresto inattesa per Milano (-2,7%), giù anche Napoli (-1,2%), Roma (0,6%) inverte la rotta

Il ritorno d'interesse degli italiani per il mattone si riflette sulla dinamica dei prezzi delle case, che segnano ancora un lieve rialzo dello 0,5% a febbraio dopo quello del mese scorso, attestandosi a una media di 1.989 euro/m².

Dopo il calo registrato nel corso del 2015 i prezzi sembrano stabilizzarsi, rispetto allo stesso periodo dello scorso anno la riduzione è, però, del 2,9%.

Secondo Vincenzo de Tommaso, dell'ufficio studi di idealista: "La crisi ha svuotato il portafogli e ha fatto venir meno le certezze. Se l'occupazione non cresce e il Pil è stagnante, è difficile pensare a una rivalutazione degli immobili, per questo motivo ci aspettiamo un andamento piatto delle quotazioni nel corso dell'anno, con valori che viaggeranno poco sotto o poco sopra la parità. Bene l'alleggerimento della tassazione sulla casa operata dal Governo con la legge di Stabilità, ma non innescherà il boom dei valori, se non altro però eviterà altri crolli".

Regioni

Continua a salire il numero di regioni che hanno visto un incremento dei valori nell'ultimo mese, adesso sono 10 le aree in terreno positivo, trascinate dal Trentino Alto Adige (4,6%), Friuli Venezia Giulia (3,2%) e Valle d'Aosta (3,1%). Prezzi invariati in Emilia Romagna, a 1.790 euro al metro quadro, i cali più sensibili si sono registrati in Basilicata (-2,1%), Veneto e Lombardia, entrambe con una contrazione dell'1,6%.

In cima alla graduatoria regionale dei prezzi troviamo sempre la Liguria, con 2.765 euro al metro quadro, seguita da Lazio (2.662 euro/m²) e Valle d'Aosta (2.581 euro/m²). La regione dove le case costano meno è la Calabria (973 euro/m²), che è anche l'unica a rimanere sotto la soglia dei mille euro al metro quadro, poco sopra troviamo il Molise con i suoi 1.112 euro/m².

regione			per prezzo		
per variazione			per prezzo		
variazione febbraio			euro/m2		
aumentano di più	▲ Trentino Alto Adige	4,6%	più caro	Liguria	2.765
	▲ Friuli Venezia Giulia	3,2%		Lazio	2.662
	▲ Valle D'Aosta	3,1%		Valle D'Aosta	2.581
	▼ Lombardia	-1,6%		Basilicata	1.160
	▼ Veneto	-1,6%		Molise	1.112
si riducono di più	▼ Basilicata	-2,1%	più economico	Calabria	973

Province

Sono 41 delle 107 province italiane rilevabili in questo rapporto* a chiudere febbraio in positivo. Udine (5,2%) traina le aree provinciali in crescita, seguita da Verbano-Cusio-Ossola (4,9%) e Grosseto (4,8%), all'apice delle variazioni mensili. Nel lotto ancora piuttosto nutrito delle province con valori in discesa, Belluno (-5%) segna il punto più basso, seguita da Vibo Valentia (-4 %) e Brindisi (-3,6%). Variazioni ancora piuttosto ampie a livello provinciale testimoniano nuovamente una certa instabilità della situazione nei centri minori e nei piccoli comuni.

Il ranking delle province più care vede in testa Savona (3.447 euro/m²), seguita da Bolzano (3.022 euro/m²) e Roma (2.854 euro/m²). I prezzi più bassi della Penisola si trovano invece a Biella (730 euro/m²), Isernia (823 euro/m²) e Agrigento (853 euro/m²).

provincia

per variazione

variazione febbraio

aumentano di più

▲ Udine	5,2%
▲ Verbano-Cusio-Ossola	4,9%
▲ Grosseto	4,8%

si riducono di più

▼ Brindisi	-3,6%
▼ Vibo Valentia	-4,0%
▼ Belluno	-5,0%

per prezzo

euro/m2

più caro

Savona	3.447
Bolzano-Bozen	3.022
Roma	2.854

più economico

Agrigento	853
Isernia	823
Biella	730

*L'Aquila, Medio Campidano e Ogliastra non sono rilevabili.

Grandi città e capoluoghi

Sono 42 le città capoluogo che hanno visto i prezzi in aumento a febbraio: a Imperia (3,8%), Caltanissetta (3,7%) e Lodi (3,6%) i rimbalzi maggiori, mentre le peggiori performance su base mensile spettano a Lecce (-3,9%), Macerata (-3,8%) e Avellino (-3,6%).

Tra le grandi città si segnala la battuta d'arresto di Milano (-2,7%), marcia indietro anche per Napoli (-1,2%), mentre Roma (0,6%) segna un timido recupero dopo una lunga serie negativa.

Per il resto le variazioni dei centri maggiori restano contenute in una forbice compresa tra il -2,4% di Palermo e il 2,2% di Torino; Firenze e Bari rimangono pressoché stabili sui valori del mese scorso; in lieve progresso Cagliari (0,6%), sempre in terreno negativo invece Genova (-0,8%), Bologna (-0,6%) e Venezia (-0,5%).

Nella graduatoria dei prezzi è proprio la città lagunare a dominare, dall'alto dei suoi 4.398 euro al metro quadro. Venezia si conferma la città più cara d'Italia davanti a Milano (3.483 euro/m²) e Firenze (3.403 euro/m²), mentre Roma (3.367 euro/m²) torna sul quarto gradino del ranking superando Siena (3.351 euro/m²). Biella è il fanalino di coda della graduatoria con 772 euro/ m².

città

per variazione

variazione febbraio

per variazione		
aumentano di più	▲ Imperia	3,8%
	▲ Caltanissetta	3,7%
	▲ Lodi	3,6%
	▼ Avellino	-3,6%
	▼ Macerata	-3,8%
si riducono di più	▼ Lecce	-3,9%

per prezzo

euro/m2

per prezzo		
più caro	Venezia	4.398
	Milano	3.483
	Firenze	3.403
	Agrigento	961
	Caltanissetta	912
più economico	Biella	772

L'indice dei prezzi degli immobili di idealista

Il portale immobiliare idealista è attualmente una delle pagine web più utilizzate in Italia da privati e professionisti immobiliari per la vendita, l'acquisto e l'affitto di immobili. Con una base dati di circa 800mila immobili l'ufficio studi idealista realizza analisi e studi relative al prezzo delle abitazioni nel nostro Paese dal 2007.

Per la realizzazione di quest'indice sono stati analizzati i dati di 317.643 annunci immobiliari pubblicati su idealista tra l'1 e il 28 febbraio del 2016; questi immobili hanno superato il controllo di qualità basato su informazioni come prezzo, dimensione, distribuzione e non duplicazione.

Per permettere una sufficiente standardizzazione dei risultati sono analizzati soltanto i comuni che hanno mantenuto una media costante di 50 o più annunci di case di seconda mano in vendita, nel corso del periodo di studio. I comuni che non hanno raggiunto questa media sono stati esclusi dal campione di analisi, al pari di quelli che hanno registrato una variazione di più del 30% del numero di annunci nel periodo dato.

Italia	feb-15	gen-16	feb-16	variazione annuale	variazione mensile
Italia	2.047	1.979	1.989	-2,9%	0,5%

prezzo medio in euro per m2 (in ordine alfabetico)

regione	provincia	municipio	gen-16	feb-16	variazione mensile	andamento storico dei prezzi
Abruzzo			1.469	1.496	1,9%	
	Chieti		1.369	1.323	-3,4%	
		Chieti	1.349	1.332	-1,3%	
	Pescara		1.582	1.583	0,0%	
		Pescara	1.797	1.792	-0,2%	
	Teramo		1.448	1.502	3,7%	
		Teramo	1.197	1.157	-3,4%	
Basilicata			1.185	1.160	-2,1%	
	Matera		1.218	1.184	-2,8%	
		Matera	1.810	1.801	-0,5%	
	Potenza		1.157	1.139	-1,5%	
		Potenza	1.643	1.664	1,3%	
Calabria			972	973	0,2%	
	Catanzaro		1.078	1.060	-1,7%	
		Catanzaro	1.220	1.206	-1,1%	
	Cosenza		921	928	0,8%	
		Cosenza	1.035	1.047	1,1%	
	Crotone		1.026	1.021	-0,5%	
		Crotone	1.163	1.158	-0,4%	
	Reggio Calabria		962	974	1,2%	
		Reggio Calabria	1.036	1.036	0,0%	
	Vibo Valentia		1.027	986	-4,0%	
		Vibo Valentia	979	996	1,7%	
Campania			1.999	1.991	-0,4%	
	Avellino		1.078	1.042	-3,3%	
		Avellino	1.489	1.435	-3,6%	
	Benevento		1.073	1.072	-0,1%	
		Benevento	1.331	1.327	-0,2%	
	Caserta		1.353	1.330	-1,7%	
		Caserta	1.711	1.682	-1,7%	
	Napoli		2.381	2.387	0,2%	
		Napoli	2.905	2.870	-1,2%	
	Salerno		1.700	1.654	-2,7%	
		Salerno	2.706	2.692	-0,5%	

prezzo medio in euro per m2 (in ordine alfabetico)

regione	provincia	municipio	gen-16	feb-16	variazione mensile	andamento storico dei prezzi
Emilia Romagna			1.791	1.791	0,0%	
Bologna	Bologna		2.046	2.078	1,6%	
			2.553	2.537	-0,6%	
Ferrara	Ferrara		1.448	1.420	-2,0%	
			1.405	1.400	-0,4%	
Forlì-Cesena	Forlì		1.750	1.762	0,7%	
			1.648	1.625	-1,4%	
Modena	Modena		1.608	1.584	-1,5%	
			1.766	1.757	-0,5%	
Parma	Parma		1.593	1.600	0,4%	
			1.905	1.914	0,4%	
Piacenza	Piacenza		1.470	1.476	0,4%	
			1.580	1.599	1,2%	
Ravenna	Ravenna		2.096	2.089	-0,3%	
			1.883	1.870	-0,7%	
Reggio Emilia	Reggio nell'Emilia		1.449	1.446	-0,2%	
			1.483	1.478	-0,3%	
Rimini	Rimini		2.565	2.566	0,0%	
			2.544	2.535	-0,4%	
Friuli Venezia Giulia			1.485	1.532	3,2%	
Gorizia	Gorizia		1.213	1.208	-0,4%	
			1.052	1.064	1,2%	
Pordenone	Pordenone		1.164	1.165	0,1%	
			1.095	1.118	2,1%	
Trieste	Trieste		1.551	1.505	-3,0%	
			1.509	1.472	-2,4%	
Udine	Udine		1.669	1.755	5,2%	
			1.478	1.502	1,6%	
Lazio			2.615	2.662	1,8%	
Frosinone	Frosinone		1.061	1.035	-2,4%	
			1.415	1.388	-1,9%	
Latina	Latina		2.157	2.146	-0,5%	
			1.836	1.830	-0,3%	
Rieti	Rieti		1.011	993	-1,8%	
			1.342	1.364	1,6%	
Roma	Roma		2.807	2.854	1,7%	
			3.345	3.367	0,6%	
Viterbo	Viterbo		1.261	1.218	-3,4%	
			1.431	1.435	0,3%	

prezzo medio in euro per m2 (in ordine alfabetico)

regione	provincia	municipio	gen-16	feb-16	variazione mensile	andamento storico dei prezzi
Liguria			2.737	2.765	1,0%	
	Genova		2.454	2.464	0,4%	
		Genova	1.926	1.912	-0,8%	
	Imperia		2.802	2.819	0,6%	
		Imperia	2.190	2.274	3,8%	
	La Spezia		2.426	2.407	-0,8%	
		La Spezia	2.074	2.043	-1,5%	
	Savona		3.394	3.447	1,6%	
		Savona	2.348	2.333	-0,7%	
Lombardia			2.054	2.022	-1,6%	
	Bergamo		1.443	1.446	0,2%	
		Bergamo	1.967	2.032	3,3%	
	Brescia		1.883	1.840	-2,3%	
		Brescia	1.599	1.610	0,6%	
	Como		1.767	1.760	-0,4%	
		Como	2.057	2.001	-2,7%	
	Cremona		1.288	1.299	0,9%	
		Cremona	1.301	1.346	3,5%	
	Lecco		1.590	1.605	1,0%	
		Lecco	1.852	1.898	2,5%	
	Lodi		1.457	1.473	1,1%	
		Lodi	1.684	1.744	3,6%	
	Mantova		1.159	1.140	-1,6%	
		Mantova	1.222	1.198	-2,0%	
	Milano		2.729	2.661	-2,5%	
		Milano	3.580	3.483	-2,7%	
	Monza-Brianza		1.824	1.835	0,6%	
		Monza	2.108	2.126	0,8%	
	Pavia		1.339	1.338	-0,1%	
		Pavia	2.126	2.114	-0,6%	
	Sondrio		1.693	1.707	0,8%	
		Sondrio	1.525	1.480	-3,0%	
	Varese		1.498	1.492	-0,4%	
		Varese	1.608	1.632	1,5%	

prezzo medio in euro per m2 (in ordine alfabetico)

regione	provincia	municipio	gen-16	feb-16	variazione mensile	andamento storico dei prezzi
Marche			1.857	1.883	1,4%	
	Ancona		1.784	1.810	1,5%	
		Ancona	1.836	1.828	-0,4%	
	Ascoli Piceno		1.921	1.998	4,0%	
		Ascoli Piceno	1.510	1.466	-2,9%	
	Fermo		1.841	1.836	-0,2%	
		Fermo	1.680	1.675	-0,3%	
	Macerata		1.471	1.428	-2,9%	
		Macerata	1.357	1.305	-3,8%	
	Pesaro Urbino		2.097	2.090	-0,4%	
		Pesaro	2.371	2.363	-0,3%	
Molise			1.095	1.112	1,5%	
	Campobasso		1.156	1.174	1,6%	
		Campobasso	1.352	1.332	-1,4%	
Piemonte			1.467	1.488	1,4%	
	Alessandria		1.025	1.041	1,5%	
		Alessandria	1.044	1.046	0,2%	
	Asti		1.174	1.168	-0,6%	
		Asti	1.318	1.338	1,6%	
	Biella		749	730	-2,6%	
		Biella	792	772	-2,4%	
	Cuneo		1.430	1.475	3,1%	
		Cuneo	1.740	1.703	-2,2%	
	Novara		1.300	1.319	1,4%	
		Novara	1.323	1.370	3,6%	
	Torino		1.601	1.619	1,1%	
		Torino	1.696	1.734	2,2%	
	Verbano-Cusio-Ossola		1.644	1.725	4,9%	
		Verbania	1.943	1.905	-2,0%	
	Vercelli		1.050	1.052	0,2%	
		Vercelli	1.078	1.057	-1,9%	
Puglia			1.374	1.370	-0,3%	
	Bari		1.799	1.824	1,4%	
		Bari	2.042	2.041	-0,1%	
	Barietta-Andria-Trani		1.485	1.484	-0,1%	
		Barletta	1.607	1.612	0,3%	
	Brindisi		1.196	1.153	-3,6%	
		Brindisi	1.117	1.125	0,7%	
	Foggia		1.240	1.201	-3,1%	
		Foggia	1.366	1.365	0,0%	
	Lecce		1.126	1.131	0,4%	
		Lecce	1.298	1.247	-3,9%	
	Taranto		1.071	1.067	-0,3%	
		Taranto	1.039	1.048	0,9%	

prezzo medio in euro per m2 (in ordine alfabetico)

regione	provincia	municipio	gen-16	feb-16	variazione mensile	andamento storico dei prezzi
Sardegna			1.774	1.763	-0,7%	
	Cagliari		1.809	1.789	-1,1%	
		Cagliari	2.086	2.099	0,6%	
	Carbonia-Iglesias		1.196	1.170	-2,2%	
		Carbonia	1.189	1.170	-1,6%	
	Nuoro		1.420	1.424	0,3%	
		Nuoro	1.382	1.381	-0,1%	
	Olbia-Tempio		2.359	2.347	-0,5%	
		Olbia	2.067	2.038	-1,4%	
	Oristano		1.165	1.174	0,8%	
		Oristano	1.353	1.365	0,9%	
	Sassari		1.530	1.531	0,1%	
		Sassari	1.397	1.384	-0,9%	
Sicilia			1.257	1.256	-0,1%	
	Agrigento		872	853	-2,1%	
		Agrigento	990	961	-2,9%	
	Caltanissetta		878	889	1,3%	
		Caltanissetta	879	912	3,7%	
	Catania		1.401	1.399	-0,2%	
		Catania	1.485	1.471	-1,0%	
	Enna		934	928	-0,6%	
		Enna	1.216	1.236	1,6%	
	Messina		1.287	1.264	-1,8%	
		Messina	1.250	1.243	-0,5%	
	Palermo		1.431	1.415	-1,1%	
		Palermo	1.562	1.539	-1,4%	
	Ragusa		1.121	1.111	-0,9%	
		Ragusa	1.155	1.151	-0,4%	
	Siracusa		1.034	1.037	0,3%	
		Siracusa	1.139	1.124	-1,3%	
	Trapani		922	916	-0,7%	
		Trapani	995	989	-0,6%	

prezzo medio in euro per m2 (in ordine alfabetico)

regione	provincia	municipio	gen-16	feb-16	variazione mensile	andamento storico dei prezzi
Toscana			2.337	2.334	-0,1%	
Arezzo	Arezzo		1.642	1.641	-0,1%	
			1.762	1.794	1,8%	
Firenze	Firenze		2.717	2.721	0,2%	
			3.403	3.403	0,0%	
Grosseto	Grosseto		2.315	2.426	4,8%	
			2.323	2.342	0,8%	
Livorno	Livorno		2.396	2.385	-0,5%	
			2.041	2.043	0,1%	
Lucca	Lucca		2.585	2.563	-0,8%	
			2.152	2.160	0,4%	
Massa-Carrara	Massa		2.019	1.997	-1,1%	
			2.552	2.597	1,8%	
Pisa	Pisa		2.029	1.997	-1,6%	
			2.528	2.512	-0,6%	
Pistola	Pistola		1.701	1.696	-0,3%	
			1.745	1.753	0,4%	
Prato	Prato		1.968	1.954	-0,7%	
			1.893	1.907	0,7%	
Siena	Siena		2.399	2.451	2,1%	
			3.350	3.352	0,1%	
Trentino Alto Adige			2.322	2.430	4,6%	
Bolzano-Bozen	Bolzano-Bozen		3.002	3.022	0,7%	
			3.246	3.235	-0,4%	
Trento	Trento		2.053	2.056	0,2%	
			2.475	2.479	0,2%	
Umbria			1.367	1.360	-0,5%	
Perugia	Perugia		1.372	1.368	-0,3%	
			1.393	1.403	0,7%	
Terni	Terni		1.349	1.329	-1,5%	
			1.308	1.282	-2,0%	
Valle D'Aosta			2.504	2.581	3,1%	
Aosta	Aosta		2.504	2.581	3,1%	
			2.176	2.166	-0,5%	

prezzo medio in euro per m2 (in ordine alfabetico)

regione	provincia	municipio	gen-16	feb-16	variazione mensile	andamento storico dei prezzi
Veneto			1.835	1.805	-1,6%	
	Belluno		1.597	1.518	-5,0%	
		Belluno	1.188	1.193	0,4%	
	Padova		1.618	1.605	-0,8%	
		Padova	1.788	1.784	-0,2%	
	Rovigo		980	975	-0,5%	
		Rovigo	1.089	1.113	2,2%	
	Treviso		1.594	1.576	-1,1%	
		Treviso	1.914	1.951	1,9%	
	Venezia		2.385	2.350	-1,5%	
		Venezia	4.419	4.398	-0,5%	
	Verona		1.839	1.889	2,7%	
		Verona	1.842	1.889	2,5%	
	Vicenza		1.314	1.300	-1,0%	
		Vicenza	1.351	1.347	-0,2%	