

i prezzi delle case tornano a crescere nelle grandi città

- nel secondo trimestre 2010 prezzi su a milano (3,9%), torino (3,1%) e roma (0,6%)
- torna la fiducia nel mattone, ma continua il calo dei prezzi nella fascia medio-bassa

torna la fiducia nel mattone, ma la crisi continua a mordere nelle periferie delle grandi città e gli immobili di fascia media-bassa. è quanto emerge dall'analisi trimestrale dei prezzi delle case di seconda mano di idealista.it in tre delle principali piazze immobiliari italiane

il secondo trimestre dell'anno in corso registra un deciso rialzo dei valori a milano (3,9%; 3.964 euro/m²) e torino (3,1%; 2.339 euro/m²), in recupero roma (0,6%; 4.384 euro/m²)

a milano, dove il prezzo medio del mattone è arrivato a sfiorare i 4 mila euro al metro quadro, **il mercato è sempre più polarizzato**. crollano i prezzi in periferia - vigenzina-chiaravalle (-5,7%; 3.398 euro/m²) e vialba gallaratese (-5,6%; 2.436 euro/m²) -, continuano a lievitare le quotazioni delle zone centrali guidate da garibaldi-porta venezia (2,5%; 5.463 euro/m²), seconda nella graduatoria dei quartieri più cari solo al centro storico con i suoi 8.579 euro/m²

prezzo al m2 a milano

| comune | giu-09 | mar-10 | giu-10 | variazione annuale 09-10 | variazione trimestrale |
|--------|--------|--------|--------|--------------------------|------------------------|
| milano | 3.613 | 3.815 | 3.964 | 9,7% | 3,9% |

il quartiere san paolo (3,9%; 2.303 euro/m²) ha ridato slancio al mattone torinese.

l'area più densamente popolata della città, segna l'inversione di tendenza in un mercato tradizionalmente privo di scossoni

in forte recupero anche il centro (3,6%; 3.052 euro/m²), mentre crollano le quotazioni di aurora-rebaudengo (-5,8%; 1.688 euro/m²) che diviene la zona più economica della città

prezzo al m2 a torino

| comune | giu-09 | mar-10 | giu-10 | variazione annuale 09-10 | variazione trimestrale |
|--------|--------|--------|--------|--------------------------|------------------------|
| torino | 2.347 | 2.269 | 2.339 | -0,4% | 3,1% |

riparte lento, ma riprende quota anche il mattone della capitale, dove i prezzi hanno registrato un modesto incremento pari allo 0,6%

14 dei 19 quartieri monitorati da idealista.it presentano il segno più: il centro di roma non conosce la crisi (4,5%; 6.881 euro/m²), ma la migliore performance trimestrale spetta a

idealista è l'azienda che pone fine all'ansia e alla frustrazione di chi cerca casa. già leader in spagna, terzo portale immobiliare in europa, dal 2007 è presente anche in italia con idealista.it. attualmente i servizi rivolti a privati e professionisti del settore immobiliare sono disponibili in tutta italia per ulteriori informazioni: <http://www.idealista.it/pagina/comunicacion>

idealista.it

roma est-autostrade (6,8%; 2.859 euro/m²) dove sorgono i nuovi insediamenti residenziali della bufalotta

il progetto dalla nuova metro mette il turbo ai quartieri monte mario (6,1%; 4.150 euro/m²) e casilino-centocelle (3%; 3.470 euro/m²)

fanno da contraltare le performance negative del quartiere aurelio (-5,6%; 4.147 euro/m²), e le aree "ex-emergenti" tagliate fuori dai progetti di potenziamento dei servizi di trasporto pubblico come monte sacro (-4,2%; 4.364 euro/m²) e ostia (-3,9%; 3.051 euro/ m²)

prezzo al m2 a roma

| <u>comune</u> | <u>giu-09</u> | <u>dic-09</u> | <u>giu-10</u> | <u>variazione annuale 09-10</u> | <u>variazione trimestrale</u> |
|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| roma | 4.391 | 4.359 | 4.384 | -0,2% | 0,6% |

per vincenzo de tommaso, portavoce di idealista.it, "il mercato sembra avere invertito la rotta, ma solo per quanto riguarda gli immobili di qualità, in zone ben servite dai mezzi di trasporto pubblico o in aree interessate da interventi di riqualificazione. bene anche i quartieri universitari per il mattone da investimento, male le periferie e in generale gli immobili del segmento medio-basso ad eccezione di roma. per queste case la discesa dei prezzi non si può dire ancora finita"

idealista è l'azienda che pone fine all'ansia e alla frustrazione di chi cerca casa. già leader in spagna, terzo portale immobiliare in europa, dal 2007 è presente anche in italia con idealista.it. attualmente i servizi rivolti a privati e professionisti del settore immobiliare sono disponibili in tutta italia per ulteriori informazioni: <http://www.idealista.it/pagina/comunicacion>

nella capitale prezzi fermi a un anno fa

- a roma modesto rialzo dello 0,6% nel secondo trimestre dell'anno in corso
- incrementi super per i quartieri emergenti di roma est (6,8%) e monte mario (6,1%)
- prezzi giù nelle zone periferiche e semiperiferiche tagliate fuori dal progetto della nuova metropolitana

il mercato romano degli immobili di seconda mano stenta ancora a ripartire: lo rileva l'ultima indagine dell'ufficio studi di idealista.it sui **prezzi delle case della capitale, che evidenzia un debole incremento dello 0,6% nel secondo trimestre 2010**

comprare casa a roma costa in media 4.384 euro/m², appena qualche spicciolo in meno rispetto ai 4.391 euro/m² dello stesso periodo dell'anno scorso

l'analisi, condotta su un campione di 2.447 abitazioni evidenzia l'ascesa di alcuni quartieri in via di riqualificazione urbanistica di aree semiperiferiche e periferiche della città, che verranno collegate al centro cittadino dalla nuova linea della metropolitana

si spiegano così le performance trimestrali di roma est-autostrade (6,8%; 2.859 euro/m²) e monte mario (6,1%; 4.150 euro/m²) e casilino-centocelle (3%; 3.470), quartieri in bilico tra speranze di recupero urbanistico e prospettive concreta di buona vivibilità, come per il pigneto

il centro non sembra risentire della crisi, infatti registra il secondo incremento trimestrale consecutivo (4,5%; 6.881 euro/m²), seguito a ruota dai parioli (12,3%; 6.686 euro/m²) – ma l'incremento fuori della norma è conseguente al forte aumento dell'offerta di immobili nei quartieri di maggior prestigio dell'area – e dalla zona prati (2,4%; 6.387 euro/m²)

incrementi oltre il 2 per cento anche per le zone di appia antica (2,9%; 4.454 euro/m²), cassia-flaminia (2,5%; 4.403 euro/m²) – in entrambi i casi prezzi medi lievitati al di sopra della media cittadina -, e per arvalia-portuense (2,2%; 3.926 euro/m²)

dopo alcuni trimestri negativi colle aniene-collatino (1,8%; 3.635 euro/m²) torna in terreno positivo, progressi per appio latino (1,6%; 4.893 euro/m²) e cinecittà (1,4%; 3.784 euro/m²). stabili il prenestino (0,5%; 3.761 euro/m²) e monte verde (0,2%; 4.192 euro/m²)

continua a perdere appeal il quartiere aurelio (-5,6%; 4.147 euro/m²), dove un appartamento costa mediamente 203 euro meno del giugno scorso. soffrono anche monte sacro (-4,2%; 4.364 euro/m²) e ostia (-3,9%; 3.051 euro/ m²). più contenuti i ribassi per nomentano-san lorenzo (-1.1%; 5.624 euro/ m²) e l'eur (-1%; 4.232 euro/ m²)

secondo vincenzo de tommaso, portavoce di idealista.it, "l'andamento generale dei prezzi della capitale risente del clima di incertezza economica che si respira nel paese. a fronte di

un'apparente stagnazione del mercato rileviamo però una certa effervescenza in zone considerate poco appetibili in passato. tutti i quartieri di nuova o recente riqualificazione che saranno attraversati dalla linea c della metropolitana registrano un'impennata delle quotazioni. oltre al prezzo, sono i servizi di trasporto pubblico a influenzare la scelta della casa dei romani"

prezzo al m2 a roma

| quartiere | mar-09 | giu-10 | variazione trimestrale |
|------------------------|--------------|--------------|------------------------|
| centro storico | 6.583 | 6.881 | 4,5% |
| appia antica | 4.326 | 4.454 | 2,9% |
| arvalia portuense | n.d. | n.d. | n.d. |
| aurelia | 4.391 | 4.147 | -5,6% |
| cassia-flaminia | 4.295 | 4.403 | 2,5% |
| centocelle | n.d. | n.d. | n.d. |
| cinecittà | 3.732 | 3.784 | 1,4% |
| città del vaticano | n.d. | n.d. | n.d. |
| delle torri | n.d. | n.d. | n.d. |
| eur | 4.273 | 4.232 | -1,0% |
| monte mario | 3.914 | 4.150 | 6,1% |
| monte sacro | 4.557 | 4.364 | -4,2% |
| monte verde | 4.185 | 4.192 | 0,2% |
| nomentano-san lorenzo | 5.689 | 5.624 | -1,1% |
| ostia | 3.175 | 3.051 | -3,9% |
| parioli | 5.951 | 6.686 | 12,3% |
| prati | 6.235 | 6.387 | 2,4% |
| prenestino | 3.743 | 3.761 | 0,5% |
| san giovanni | n.d. | n.d. | n.d. |
| tiburtina | n.d. | n.d. | n.d. |
| appio latino | 4.814 | 4.893 | 1,6% |
| arvalia-portuense | 3.841 | 3.926 | 2,2% |
| casilino-centocelle | 3.428 | 3.470 | 1,2% |
| colle aniene-collatino | 3.572 | 3.635 | 1,8% |
| roma est-autostrade | 2.676 | 2.859 | 6,8% |
| roma | 4.359 | 4.384 | 0,6% |

nota metodologica: il rapporto trimestrale riguardante il mercato degli immobili in vendita a roma è basato su un campione di 2.447 abitazioni inserite nel database del portale idealista.it depurate da distorsioni del campione derivanti da variabili come le case con giardino, da ristrutturare o quegli immobili i cui prezzi indicati dagli utenti risultano chiaramente sproporzionati rispetto al valore di mercato di una determinata zona della città

la città di roma è stata suddivisa in 25 zone. una ripartizione che entra nello specifico dei quartieri della città e permette quindi di fornire un quadro dettagliato sull'andamento mercato immobiliare per permettere una sufficiente standardizzazione dei risultati ogni quartiere dovrà presentare un numero di annunci non inferiore a 50. la misurazione avviene mediante il calcolo della deviazione standard che consente di ridurre eventuali distorsioni rispetto al valore medio atteso nel calcolo del prezzo al metro quadro

il quartiere san paolo rilancia il mattone torinese

- i prezzi delle case di seconda mano segnano un +3,1% nel secondo trimestre 2010
- le performance migliori in centro e nei quartieri san donato-san paolo

il quartiere san paolo trascina il rialzo dei prezzi sotto la mole, dove le quotazioni sono cresciute del 3,1% nel secondo semestre dell'anno. **il prezzo medio degli immobili è salito a 2.339 euro/m²**, tornando praticamente ai livelli di un anno fa

è quanto emerge dal rapporto sui prezzi delle abitazioni di seconda mano nel capoluogo piemontese, realizzato dalla divisione studi di idealista.it su un campione di 896 immobili presenti nel database del portale

san paolo-san donato (3,9%; 2.303 euro/m²), il quartiere più densamente popolato della città, segna l'inversione di tendenza del mercato grazie al ritorno d'interesse dei compratori conseguente alla riduzione dei prezzi di listino delle case (-3,5% negli ultimi dodici mesi)

tra i quartieri che hanno registrato un balzo in avanti anche il centro (3,6%; 3.052 euro/m²), e santa rita-lingotto-mirafiori (1,6%; 2.235 euro/m²), l'area che ha segnato la crescita maggiore su base annuale con un incremento del 2,9%

in periferia prezzi invariati rispetto al marzo scorso in vallette-borgo vittoria, dove comprar casa costa 1.887 euro/m², mentre crollano le quotazioni di aurora-rebaudengo (-5,8%; 1.688 euro/m²) che diventa la zona più economica della città

vanchiglia-borgo po-moncalieri (torino est) rimane la zona di torino con i prezzi più elevati. in alcuni casi [nella zona collinare i prezzi superano i 5.000 euro/m²](#)

prezzo al m2 a torino

| quartiere | mar-10 | giu-10 | variazione trimestrale |
|---------------------------|--------------|--------------|------------------------|
| aurora-rebaudengo | 1.792 | 1.688 | -5,8% |
| borgo vittoria-vallette | 1.888 | 1.887 | 0,0% |
| centro-crocetta | 2.946 | 3.052 | 3,6% |
| san paolo-san donato | 2.216 | 2.303 | 3,9% |
| s.rita-lingotto-mirafiori | 2.200 | 2.235 | 1,6% |
| vanchiglia-borgo po | n.d. | n.d. | n.a. |
| torino | 2.269 | 2.339 | 3,1% |

idealista è l'azienda che pone fine all'ansia e alla frustrazione di chi cerca casa. già leader in spagna, terzo portale immobiliare in europa, dal 2007 è presente anche in italia con idealista.it. attualmente i servizi rivolti a privati e professionisti del settore immobiliare sono disponibili in tutta italia

a milano i prezzi salgono del 3,9% nel secondo trimestre

- comprare casa a sotto la madonnina ora costa in media 3.964 euro/m²
- crollano i prezzi in alcuni quartieri periferici: vigentino-chiaravalle (-5,7%), vialba gallaratese (-5,6%)

quotazioni ancora su nel secondo trimestre dell'anno per il mattone meneghino: con un incremento del 3,9% il prezzo medio delle case ora è pari a 3.964 euro/m²

è quanto emerge dall'ultimo rapporto sulle quotazioni immobiliari di idealista.it, che rileva la decisa tendenza rialzista dei prezzi nel capoluogo lombardo dopo un primo trimestre riflessivo

prezzi su, ma soltanto nelle zone centrali o nelle aree i cui prezzi sono ritenuti congrui per il livello abitativo del quartiere. altre aree dal rapporto qualità-prezzo meno bilanciato continuano a soffrire il calo delle quotazioni che in qualche caso hanno accentuato la loro caduta

registrano un crollo le zone periferiche di vigentino-chiaravalle (-5,7%; 3.398 euro/m²) e vialba gallaratese (-5,6%; 2.436 euro/m²), il quartiere più economico della città

tra le aree di pregio, l'unica a registrare un ribasso sensibile è porta vittoria (-2,6%; 4.559 euro/m²). è ipotizzabile che i prezzi del quartiere abbiano già toccato il loro limite massimo dopo essere cresciuti del 7,7% nel corso del 2009

cali più contenuti si registrano a baggio (-1,3%; 2.685 euro/m²) e corvetto-rogoredo (-1,3%; 2.969 euro/m²). segnali di stanchezza per il secondo semestre consecutivo in greco-turro (-1%; 3.063 euro/m²) e navigli-bocconi (-1%; 4.887 euro/m²). pressoché invariata la situazione di famagosta-barona (-0,3%; 3.120 euro/m²)

il rimbalzo dei prezzi è guidato da garibaldi-porta venezia (2,5%; 5.463 euro/m²) seconda nella graduatoria dei quartieri più cari solo al centro storico con i suoi 8.579 euro/m²

variazioni positive per certosa (2,4%; 2.847 euro/m²), fiera-de angeli (2%; 4.875 euro/m²), comasina-bicocca (1,8%; 2.835/m²) e lorenteggio-bande nere,(1,5%; 3.417 euro/m²)

incrementi deboli, sotto la soglia del tasso di inflazione, per chiesa rossa-gratosoglio (0,8%; 3.053 euro/m²), città studi-lambrate (0,6%; 3.724 euro/m²) e il limitrofo quartiere forlanini (0,6%; 3.484 euro/m²), entrambi mostrano piccoli segnali di indebolimento dopo rialzi sostenuti degli ultimi mesi

secondo vincenzo de tommaso, portavoce di idealista.it "è ancora prematuro parlare di risveglio del mercato anche se le quotazioni segnano una decisa ripresa a livello generale. in questi mesi si è tornato ad avere fiducia nel mattone, ma è ancora soffre il mercato medio-basso. in questa fascia è lecito attendersi un aggiustamento dei prezzi con ulteriori ritocchi al ribasso per rilanciare una domanda che appare ancora debole"

prezzo al m2 a milano

| quartiere | mar-10 | giu-10 | variazione trimestrale |
|--------------------------|--------------|--------------|------------------------|
| baggio | 2.721 | 2.685 | -1,3% |
| centro storico | n.d. | 8.579 | n.a. |
| certosa | 2.781 | 2.847 | 2,4% |
| chiesa rossa-gratosoglio | 3.029 | 3.053 | 0,8% |
| città studi-lambrate | 3.700 | 3.724 | 0,6% |
| comasina-bicocca | 2.784 | 2.835 | 1,8% |
| corvetto-rogoredo | 3.008 | 2.969 | -1,3% |
| famagosta-barona | 3.128 | 3.120 | -0,3% |
| fiera-de angeli | 4.781 | 4.875 | 2,0% |
| forlanini | 3.462 | 3.484 | 0,6% |
| garibaldi-porta venezia | 5.331 | 5.463 | 2,5% |
| greco-turro | 3.063 | 3.032 | -1,0% |
| lorenteggio-bande nere | 3.367 | 3.417 | 1,5% |
| navigli-bocconi | 4.938 | 4.887 | -1,0% |
| porta vittoria | 4.683 | 4.559 | -2,6% |
| san siro | n.d. | n.d. | n.a. |
| vialba-gallaratese | 2.581 | 2.436 | -5,6% |
| vigentino-chiaravalle | 3.398 | 3.204 | -5,7% |
| milano | 3.815 | 3.964 | 3,9% |

trascinati dal recupero dei prezzi di milano, anche i comuni della provincia vedono la ripresa

ribassi solo per 3 dei 9 comuni monitorati. sono **cologno monzese (-3,1%; 2.225 euro/m²)** e **pioltello (-1,4%; 2.022 euro/m²)**, mentre sesto san giovanni ha rallentato la caduta (-0,1%; 2.558 euro/m²)

più care di tre mesi fa legnano (3,6%; 2.560 euro/m²) e rho (2,2%; 2.112 euro/m²). segnali di ripresa anche per corsico (1,7%; 2.428 euro/m²), cinisello balsamo (1,2%; 2.368 euro/m²) e rozzano (0,7%; 2.440 euro/m²), comune a sud ovest di milano

segrate entra nella lista dei comuni monitorati da idealista.it con 3.183 euro/m²

prezzo al m2 in provincia di milano

| comune | mar-10 | giu-10 | variazione trimestrale |
|--------------------|--------|--------|------------------------|
| cinisello balsamo | 2.341 | 2.368 | 1,2% |
| sesto san giovanni | 2.560 | 2.558 | -0,1% |
| cologno monzese | 2.295 | 2.225 | -3,1% |
| corsico | 2.386 | 2.428 | 1,7% |
| legnano | 1.865 | 1.932 | 3,6% |
| pioltello | 2.051 | 2.022 | -1,4% |
| rho | 2.066 | 2.112 | 2,2% |
| rozzano | 2.422 | 2.440 | 0,7% |
| segrate | n.d. | 3.183 | n.d. |

anche la situazione nella provincia di monza-brianza denota un generale rialzo del valore degli immobili rispetto a marzo scorso

a parte brugherio (-0,3%; 2.521 euro/m²), che in ogni caso ha rallentato la caduta, tutti gli altri comuni monitorati segnano variazioni positive: vigorosa quella di desio (5%, 2.323 euro/m²), sale monza (1,4%; 2.691 euro/m²), stabile seregno (0,5%; 2.296 euro/m²)

prezzo al m2 a monza-brianza

| comune | mar-10 | giu-10 | variazione trimestrale |
|---------------|---------------|---------------|-------------------------------|
| monza | 2.653 | 2.691 | 1,4% |
| brugherio | 2.463 | 2.454 | -0,3% |
| desio | 2.203 | 2.313 | 5,0% |
| seregno | 2.285 | 2.296 | 0,5% |

nota metodologica: il rapporto trimestrale riguardante il mercato degli immobili in vendita a milano e provincia è basato su un campione di circa 5.432 abitazioni inserite nel database del portale idealista.it da utenti privati e professionisti del settore. di queste, 3.845 riguardano immobili in milano città, le restanti sono ubicate in provincia

la città di milano è suddivisa in 18 zone. una ripartizione che entra nello specifico dei quartieri della città e permette quindi di fornire un quadro dettagliato sull'andamento del mercato immobiliare

per permettere una sufficiente standardizzazione dei risultati ogni quartiere dovrà presentare un numero di annunci non inferiore a 50. sono sistematicamente escluse dal rilevamento le case con giardino e quegli immobili i cui prezzi indicati dagli utenti risultano chiaramente sproporzionati rispetto al valore di mercato di una determinata zona della città

tale scarto è stato misurato mediante il calcolo della deviazione standard che consente di ridurre eventuali distorsioni rispetto al valore medio atteso nel calcolo del prezzo al metro quadro