

idealista.it ha rilevato l'andamento dei prezzi degli immobili di 76 capoluoghi italiani.

Case, la riduzione dei prezzi colpisce duro il segmento medio.

- Prosegue il calo dei valori immobiliari, ma diminuisce l'incidenza dei centri in trend negativo nel III trimestre.
- I prezzi sembrano aver toccato il fondo solo agli estremi della scala dei valori, adesso le sofferenze si concentrano negli immobili della fascia media di prezzo, anche per un cospicuo aumento dell'offerta immobiliare.

Nel terzo trimestre dell'anno il barometro dei prezzi delle case di seconda mano segna ancora rosso nelle principali città italiane. Contrazioni si registrano nella maggior parte dei capoluoghi monitorati dall'Ufficio studi di idealista.it, anche se gradualmente continua ad assorbirsi il lotto delle città in terreno negativo.

È quanto rileva l'ultimo rapporto del portale immobiliare, che ha seguito l'andamento dei prezzi di 145.711 immobili di 76 centri (rispetto ai 69 della precedente rivelazione) tra luglio e settembre.

Le tendenze.

Per il terzo trimestre consecutivo diminuisce l'incidenza dei centri in trend negativo, passata dal 73 al 69 per cento dei comuni monitorati nell'ultimo quarter. Nei principali mercati tengono meglio gli immobili di fascia alta perché la ricchezza delle famiglie consente ai proprietari di aspettare tempi migliori per la vendita e perché le aree di maggior pregio hanno più mercato. All'opposto i prezzi nella fascia bassa sono sprofondati, ma non hanno mercato. Adesso le difficoltà maggiori coinvolgono il segmento medio con prezzi che risultano disallineati rispetto al diminuito potere d'acquisto delle persone. Qui i margini di discesa sono ancora elevati.

L'andamento nelle principali città.

Anche dopo l'estate tutti i grandi mercati hanno segnato un trend ribassista, ad eccezione di Venezia (0,2%), cui spetta il primato di città più cara d'Italia con 4.535 euro/m². Gli altri centri segnano ancora il passo con cali che vanno dallo 0,1% di Genova al 2,9% di Bologna. In questo insieme negativo rientrano anche Milano (-0,2%), Bari (-0,8%), Firenze (-1%), Torino (-1,4%), Napoli (-2,1%), Roma e Cagliari entrambe con saldo negativo del 2,2%, quindi Palermo (-2,6%).

I ribassi più significativi del trimestre si registrano in provincia, dove più forti sono fenomeni di riflusso e la contrazione dei valori avviene ora a velocità maggiore. Fra questi mercati spiccano i cali di Imperia e Chieti (-5,4%), seguite da Trieste (-4,2%) e Prato (-4%).

Tra le città in terreno positivo (23 nel periodo d'analisi) segnaliamo il balzo delle città lombarde, alcune delle quali hanno invertito il trend negativo a partire dall'estate. Complice anche la stagionalità a Como (5,3%) spetta la performance migliore, seguita da Cremona (2,6%) e

Bergamo (1,9%). Va sottolineato che **di tutti i centri monitorati solo 4 vedono confermato il trend positivo su base annuale.**

Nonostante i timidi segnali di stabilizzazione, secondo Vincenzo De Tommaso, responsabile ufficio studi idealista.it, "l'appuntamento con l'uscita dal ciclo immobiliare negativo va ancora rimandato per il persistente clima d'incertezza che regna nel Paese. Dopo oltre tre anni di ribassi a seguito di una fase di stagnazione, i prezzi sembrano aver toccato il fondo solo agli estremi della scala dei valori, ma ora sono gli immobili di fascia media a scendere, anche per un cospicuo aumento dell'offerta immobiliare. La discesa proseguirà, ma l'acquisto è una scelta personale che varia soprattutto in funzione dei prezzi della zona e delle disponibilità economiche."

italia - città

prezzo medio al m2 nelle città capoluogo (in ordine alfabetico)

città	set-13	giu-14	set-14	variazione annuale	variazione trimestrale
agrigento	n.d.	854	886	n.a.	3,7%
alessandria	1.140	1.096	1.109	-2,7%	1,2%
ancona	2.057	1.897	1.858	-9,7%	-2,1%
aosta	n.d.	n.d.	n.d.	n.a.	n.a.
arezzo	1.810	1.770	1.752	-3,2%	-1,0%
ascoli piceno	1.503	1.511	1.486	n.a.	-1,7%
asti	n.d.	n.d.	n.d.	n.a.	n.a.
avellino	n.d.	1.577	1.552	n.a.	n.a.
bari	2.431	2.290	2.271	-6,6%	-0,8%
belluno	n.d.	1.318	1.300	n.a.	-1,4%
benevento	n.d.	1.594	1.563	n.a.	n.a.
bergamo	1.892	1.913	1.949	3,0%	1,9%
biella	n.d.	871	898	n.a.	3,1%
bologna	2.833	2.687	2.608	-8,0%	-2,9%
bolzano-bozen	n.d.	n.d.	3.500	n.a.	n.a.
brescia	1.696	1.738	1.688	-0,5%	-2,9%
brindisi	n.d.	1.186	1.208	n.a.	1,9%
cagliari	2.364	2.238	2.187	-7,5%	-2,2%
caltanissetta	n.d.	949	940	n.a.	-1,0%
campobasso	n.d.	1.490	1.498	n.a.	0,5%
caserta	2.084	n.d.	1.805	n.a.	n.a.
catania	1.742	1.651	1.607	-7,7%	-2,7%
catanzaro	1.301	1.279	1.269	-2,4%	-0,8%
cesena	n.d.	1.904	1.797	n.a.	n.a.
chieti	n.d.	1.445	1.368	n.a.	n.a.
como	n.d.	2.308	2.430	n.a.	5,3%
cosenza	n.d.	n.d.	1.018	n.a.	n.a.
cremona	1.478	1.338	1.374	n.a.	n.a.
crotone	1.339	1.253	1.222	-8,7%	-2,5%
cuneo	n.d.	1.959	1.984	n.a.	1,2%
enna	1.200	n.d.	1.305	n.a.	n.a.
fermo	n.d.	1.676	1.731	n.a.	n.a.
ferrara	1.637	1.529	1.476	-9,8%	-3,5%
firenze	3.579	3.549	3.515	-1,8%	-1,0%
foggia	n.d.	1.550	1.505	n.a.	-2,9%
forlì	n.d.	1.667	1.676	n.a.	n.a.
frosinone	n.d.	1.458	1.382	n.a.	n.a.
genova	n.d.	2.347	2.345	n.a.	-0,1%
gorizia	2.520	1.152	1.195	n.a.	n.a.
grosseto	n.d.	2.397	2.306	n.a.	-3,8%
imperia	2.378	2.575	2.437	2,4%	-5,4%
isernia	n.d.	n.d.	n.d.	n.a.	n.a.
la spezia	n.d.	2.174	2.202	n.a.	1,3%
latina	n.d.	1.932	1.928	n.a.	-0,2%
lecce	n.d.	n.d.	n.d.	n.a.	n.a.
lecco	n.d.	2.431	2.447	n.a.	n.a.
livorno	n.d.	2.175	2.160	n.a.	-0,7%
lodi	n.d.	1.746	1.717	n.a.	-1,6%
lucca	n.d.	2.205	2.223	n.a.	0,8%
macerata	2.376	1.413	1.448	n.a.	n.a.

mantova	1.520	1.214	1.346	n.a.	n.a.
matera	1.502	1.658	1.699	n.a.	n.a.
messina	n.d.	1.325	1.307	n.a.	-1,3%
mestre	n.d.	1.647	1.639	n.a.	-0,5%
milano	3.873	3.816	3.809	-1,6%	-0,2%
modena	1.893	1.751	1.729	-8,6%	-1,2%
monza	n.d.	2.423	2.405	n.a.	-0,7%
napoli	3.166	3.221	3.152	-0,4%	-2,1%
novara	n.d.	1.313	1.286	n.a.	-2,0%
nuoro	n.d.	1.348	1.364	n.a.	1,2%
olbia	n.d.	1.509	1.536	n.a.	1,7%
oristano	n.d.	1.245	1.251	n.a.	0,4%
padova	1.880	1.906	1.915	1,8%	0,4%
palermo	1.810	1.794	1.747	-3,5%	-2,6%
parma	2.029	1.924	1.994	-1,7%	3,7%
pavia	2.398	2.348	2.277	-5,0%	-3,0%
perugia	1.548	1.500	1.490	-3,7%	-0,6%
pescara	1.891	1.840	1.863	-1,5%	1,2%
piacenza	1.711	1.666	1.672	-2,3%	0,3%
pisa	3.121	2.772	2.785	-10,8%	0,5%
pistoia	1.910	1.769	1.760	-7,8%	-0,5%
pordenone	n.d.	n.d.	1.303	n.a.	n.a.
potenza	n.d.	n.d.	n.d.	n.a.	n.a.
prato	1.926	1.966	1.887	-2,0%	-4,0%
ragusa	n.d.	n.d.	840	n.a.	n.a.
ravenna	1.883	1.830	1.812	-3,8%	-1,0%
reggio di calabria	n.d.	1.059	1.058	n.a.	-0,1%
reggio nell'emilia	n.d.	1.588	1.610	n.a.	1,4%
rieti	n.d.	1.393	1.425	n.a.	2,3%
rimini	2.704	2.571	2.553	-5,6%	-0,7%
roma	4.040	3.898	3.814	-5,6%	-2,2%
rovigo	n.d.	1.250	1.216	n.a.	-2,7%
salerno	n.d.	2.731	2.648	n.a.	-3,0%
sassari	n.a.	1.434	1.475	n.a.	2,9%
savona	2.600	2.519	2.551	-1,9%	1,3%
siena	3.462	3.441	3.407	-1,6%	-1,0%
siracusa	1.283	1.226	1.225	-4,5%	-0,1%
sondrio	n.d.	1.558	1.567	n.a.	0,6%
taranto	1.233	1.175	1.153	-6,5%	-1,8%
teramo	n.d.	1.292	1.229	n.a.	-4,8%
terni	1.396	1.360	1.370	-1,8%	0,8%
torino	2.289	2.174	2.144	-6,4%	-1,4%
trapani	n.d.	1.048	1.013	n.a.	-3,4%
trento	2.709	2.630	2.611	-3,6%	-0,7%
treviso	n.d.	2.074	2.048	n.a.	-1,3%
trieste	1.797	1.730	1.658	-7,8%	-4,2%
udine	n.d.	1.491	1.462	-3,6%	n.a.
varese	1.852	1.838	1.828	-1,3%	-0,5%
venezia	4.556	4.525	4.535	n.a.	0,2%
vercelli	n.d.	1.233	1.232	n.a.	n.a.
verona	2.156	2.146	2.076	-3,7%	-3,3%
vibo valentia	n.d.	n.d.	1.057	n.a.	n.a.
vicenza	1.485	1.479	1.403	-5,5%	-5,1%
viterbo	1.802	1.439	1.648	n.a.	n.a.

Roma non attenua la caduta, anzi ha accelerato a ribasso nel terzo quarter dell'anno.

Dopo l'ulteriore sforbiciata del 2,2% il prezzo medio in città scende a 3.814 euro al metro quadro, con uno scarto negativo del 5,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso.

A livello di macroaree trend in sensibile peggioramento per molti quartieri ad eccezione del Centro Storico (6.196 euro/m²; 2,6%), dove tra alti e bassi i prezzi nel complesso tengono, e Marconi-Portuense (2.978 euro/m²; 1,2%), l'area periferica che potrebbe trarre beneficio dalla riqualificazione contestuale alla costruzione del nuovo stadio della Roma.

Segno meno per il resto delle zone, 4 delle quali con cali sopra la media del periodo. Sono: Prati (5.568 euro/m²; -4,6%), Trigatoria-Castel di Leva (3.065 euro/m²; -3,7%), Nomentano-San Lorenzo (4.572 euro/m²; -3,2%), e Roma Est-Autostrade (2.240 euro/m²; -3,1%). Quest'ultima rimane la zona più economica della città, tra le più svalutate nel corso dell'ultimo anno (-9,5%).

prezzi al metro quadro a roma

città	set-13	jun-14	set-14	variazione annuale	variazione trimestrale
roma	4.040	3.898	3.814	-5,6%	-2,2%

A Milano la contrazione dei prezzi è stata quasi del tutto assorbita nel corso dell'anno, mentre i valori sono rimasti ancorati a quelli di prima dell'estate, con un ritocco a ribasso dello 0,2%, a 3.809 euro/m².

Ciononostante l'andamento generale delle quotazioni resta negativo e si estende a 13 delle 18 macroaree cittadine, contro le dieci del trimestre passato. Dalla periferia alle zone di pregio i cali accomunano Baggio (2.112 euro/m²; -4%) e Porta Vittoria (4.172 euro/m²; -3,1%), ma non coinvolgono le vie del Centro (7.403 euro/m²; 1%) che continua a tracciare un solco netto con il resto dei quartieri cittadini.

L'effetto-Expo se c'è stato ha contribuito solo ad ammortizzare la caduta dei prezzi degli immobili in alcune zone interessate dai numerosi interventi di riqualificazione urbanistica, come Fiera e Repubblica. La macroarea di Fiera-De Angeli (4.998 euro/m²; 0,6%) per esempio ha conservato pressochè invariato il valore alto-stabile del suo parco immobiliare, non vale lo stesso per la zona Comasina-Bicocca (2.494 euro/m²; -1,2%), che registra un ulteriore calo nonostante la nuova Metropolitana (linea 5).

prezzi al metro quadro a milano

città	set-13	jun-14	set-14	variazione annuale	variazione trimestrale
milano	3.873	3.816	3.809	-1,6%	-0,2%

A Napoli dopo una lunga stagnazione i prezzi hanno preso una decisa china discendente dall'inizio dell'anno. Con un ulteriore calo medio del 2,1% nel trimestre scorso il prezzo del mattone in città ora è sceso a 3.152 euro al metro quadrato.

In un mercato spaccato in due tra le quotazioni elevate del Vomero e della Riviera di Chiaia, e quelle popolari, dove i prezzi non arrivano a 2mila euro al metro quadro, la peggiore performance spetta questo mese a Piazza Garibaldi (1.981 euro/m²; -2,4%). Cali sopra la media del periodo si segnalano anche a Capodimonte-Materdei-San Carlo Arena (2.616 euro/m²; -2,3%) e nella zona del Lungomare (5.618 euro/m²; -2,3%), dove il mattone vale sempre oro.

Fra i quartieri che scendono si segnala anche il Centro Storico (2.478 euro/m²; -1,3%), salgono invece Vomero-Arenella (4.403 euro/ m²; 1,3%) e Bagnoli-Fuorigrotta (2.808 euro/m²; 0,9%)

prezzi al metro quadro a napoli

città	set-13	jun-14	set-14	variazione annuale	variazione trimestrale
napoli	3.166	3.221	3.152	-0,4%	-2,1%

Anche a Torino il mattone vede rosso chiudendo il terzo quarto dell'anno con un ulteriore ribasso dell'1,4%, per un valore medio di 2.144 euro al metro quadro.

Un trend ribassista che trascina tutte le aree cittadine in terreno negativo, in particolar modo quelle collinari di Vanchiglia-Borgo Po' (2.865 euro/ m²; -4,4%) e quelle periferiche di Aurora-Rebaudengo (1.463 euro/ m²; -1,4%).

Ribassi contenuti sotto la media del periodo per tutte le altre macroaree, da Borgo Vittoria-Vallette (1.554 euro/ m²; -1,1%) a Santa Rita-Lingotto-Mirafiori (1.923 euro/m²; -0,4%), passando per le zone semi-centrali di San Paolo-San Donato (2.036 euro/ m²; -0,7%) e quelle del Centro (2.932 euro/m²; -0,6%).

prezzi al metro quadro a torino

città	set-13	jun-14	set-14	variazione annuale	variazione trimestrale
torino	2.289	2.174	2.144	-6,4%	-1,4%

Piccolo passo indietro anche per le quotazioni di Firenze che continua ad alternare trimestri positivi a trimestri negativi. **Sulla via della stabilizzazione il mattone fiorentino ha chiuso il terzo quarter con un calo dell'1%, a 3.515 euro al metro quadro.**

A livello di quartiere 13 delle 16 aree che compongono la mappa immobiliare cittadina segnano svalutazioni che vanno dal 5,1% di Beccaria-Oberdan, allo 0,2% di Campo di Marte-Cure-Coverciano.

È un mercato a più velocità quello fiorentino, più elastico nella fascia media e bassa, molto più rigido nelle aree di maggior prestigio e nel centro dove le valutazioni sono rimaste alte-stabili nel corso dell'ultimo anno e talvolta in crescita come è accaduto nell'ultimo trimestre nelle macroaree di Oltrarno-San Frediano-Santo Spirito (4.241 euro/m²; 1,7%) e Porta Romana-Giardino di Boboli-Due Strade (1,3%), la zona più cara della città con 4.571 euro/m².

Proprio la tenuta delle aree centrali – quelle maggiormente attrattive per gli investitori stranieri –, fa sì che il trend dei valori del capoluogo toscano non subisca variazioni di rilievo, con un calo accumulato di appena l'1,8% negli ultimi 12 mesi di rilevazioni.

città	set-13	jun-14	set-14	variazione annuale	variazione trimestrale
firenze	3.579	3.549	3.515	-1,8%	-1,0%

Delle grandi città Bologna è senz'altro quella dove i proprietari hanno abbassato di più le loro pretese e la curva dei prezzi si è mostrata più elastica. Dopo l'ulteriore calo del 2,9% dell'ultimo trimestre ora il valore medio degli immobili si attesta a 2.608 euro al metro quadro.

I cali sono generalizzati e interessano 12 delle 16 aree, dal centro alla periferia: le contrazioni più marcate in Massarenti (2.748 euro/m²; 5,9%), Navile-Bolognina (2.050 euro/m²; -5,7%) e Lama (2.167 euro/m²; -5,4%). Sopra la media del periodo anche i ribassi di Reno (2.520 euro/m²; -4,6%), del Centro Storico (3.010 euro/m²; -4,4%), di San Mamolo-San Luca-Colli (3.633 euro/m²; -3,8%) e San Donato-Fiera (1.946 euro/m²; -3,2%). Gli ultimi due sono rispettivamente il quartiere più caro e quello più economico della città, segno che la normalizzazione del mercato, almeno nel capoluogo emiliano, passa per tutte le aree cittadine.

Gli unici quartieri in terreno positivo questo mese sono Costa-Saragozza (2.894 euro/m²; 0,3%), e Santa Viola-Battiadarno (2.246 euro/m²; 0,8%) che arresta la discesa dei prezzi, crollati del 18,6% se rapportati allo stesso periodo dell'anno scorso.

prezzi al metro quadro a bologna

città	set-13	jun-14	set-14	variazione annuale	variazione trimestrale
bologna	2.833	2.687	2.608	-8,0%	-2,9%

Discesa dei valori in frenata dopo i mesi estivi a Bari che vede i prezzi atterrare a 2.271 euro al metro quadro dopo l'ultimo ritocco a ribasso dello 0,8%.

Le zone medie e popolari sono ancora una volta quelle che hanno sofferto di più gli effetti di una domanda debole ed estremamente selettiva, con riflessi in particolare sull'andamento di macroaree come Carbonara-Ceglie-Loseto (1.698 euro/m²; -3,4%) e Japigia-Torre a Mare (2.364 euro/m²; -2,7%), che hanno accumulato ribassi a due cifre da un anno all'altro.

Prezzi più stabili o addirittura in risalita si rilevano nelle aree di pregio, fra queste Madonnella (2.417 euro/m²; -0,4%), e Picone-Poggio Franco (2.701 euro/m²; 2,6%) oltre a restare in cima al ranking dei valori cittadini, sono anche le più gettonate dai baresi.

prezzi al metro quadro a bari

città	set-13	jun-14	set-14	variazione annuale	variazione trimestrale
bari	2.431	2.290	2.271	-6,6%	-0,8%

A Palermo i valori degli immobili hanno subito un'ulteriore sforbiciata dopo i mesi estivi.

Le quotazioni in città sono diminuite del 2,6%, a 1.747 euro al metro quadro.

Nel Centro Storico (1.606 euro/m²; -6,5%) la performance peggiore de trimestre, cali si registrano in quasi tutte le macroaree cittadine, da Pallavicino-Castelforte-Partanna (1.613 euro/m²; -5,6%) a Resuttana-San Lorenzo (2.305 euro/m²; -0,2%), il quartiere con i valori più alti della città.

All'opposto della tavola, i prezzi più bassi si trovano Oreto-Stazione (1.318 euro/m²; 0,3%). La migliore performance spetta invece a Cardillo-Tommaso Natale-Sferracavallo (1.613 euro/m²), grazie al rimbalzo del 3,6% nel periodo in esame.

città	set-13	jun-14	set-14	variazione annuale	variazione trimestrale
palermo	1.810	1.794	1.747	-3,5%	-2,6%

Venezia è l'unico grande mercato che ha tenuto il proprio valore, stabile a 4.525 euro al metro quadro, nonostante un mercato più riflessivo per le incertezze attuali, soprattutto fiscali, che hanno reso gli investitori più cauti.

Nel centro storico, due delle tre macroaree rispecchiano la tendenza positiva dei prezzi della città lagunare con un incremento di rilievo nelle Isole di Venezia (3.209 euro/m²; -3,1%) e la tenuta di

Venezia e la Giudecca (4.814 euro/m²; 0,2%) sugli stessi valori elevati di sempre. Solo Lido-Malamocco-Pellestrina (3.518 euro/m²; -0,6%) fa un passo indietro dopo i mesi estivi.

Sulla terra ferma trend ribassista in attenuazione con un calo complessivo di cinque decimi di punto percentuale. Solo Marghera (1.442 euro/m²; 2,5%) è in controtendenza, il resto delle macroaree registrano cali che vanno dai più contenuti di Chirignano-Zalarino (1.672 euro/m²; -0,4%) e Mestre-San Giuliano (1.691 euro/m²; -0,8%), a quelli decisi di Favaro-Tessera (1.522 euro/m²; -2,8%).

prezzi al metro quadro a venezia

città	set-13	jun-14	set-14	variazione annuale	variazione trimestrale
venezia	4.556	4.525	4.535	-0,5%	0,2%

L'indice dei prezzi degli immobili di idealista.

Il portale immobiliare idealista.it 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 migliaia di immobili attualmente in vendita sul portale, la divisione studi idealista.it realizza le analisi relative al prezzo degli immobili dal 2007. Dopo 7 anni di attività idealista.it è attualmente una fonte autorevole del mercato per altri uffici studi, entità bancarie e media.

Per la realizzazione di quest'indice sono stati analizzati i dati di 145.711 annunci immobiliari pubblicati su idealista.it tra il 1° giugno e il 30 settembre del 2014. Per assicurare l'esattezza dei dati, sono sistematicamente escluse dal rilevamento le case i cui prezzi indicati dagli utenti risultano chiaramente sproporzionati rispetto al valore di mercato e le case con giardino, perché provocherebbero una distorsione nella rilevazione dei prezzi di una determinata zona. Per permettere una sufficiente standardizzazione dei risultati inoltre vengono scartati quei comuni che presentano un numero inferiore a 100 immobili. L'indice immobiliare di idealista è elaborato con i prezzi di offerta sui metri quadrati costruiti (a corpo)

L'indice immobiliare di idealista è stato elaborato sui prezzi di offerta, non sul prezzo di vendita; vale a dire, che tutti i valori dell'analisi non coincidono con il prezzo finale dell'operazione di compravendita che può essere più basso di quello inizialmente proposto dal venditore.