



L'andamento del mercato immobiliare

Focus su 4 mercati principali

TORINO

Nel 2017 le compravendite residenziali a Torino (12.940 transazioni) hanno registrato un aumento del 4,9% annuo. Il trend positivo è confermato nel primo semestre 2018 (+4%; 6.832 transazioni).

I prezzi delle abitazioni nel primo semestre hanno registrato un ulteriore calo per gli immobili nuovi (-1,1%), più contenuto per quelli usati (-0,6%). I canoni restano mediamente stabili su base annua, con incrementi nelle zone di pregio (+0,8%). Per il quarto semestre consecutivo il rendimento medio lordo da locazione è pari a 5,3%.

Stabili i tempi medi di vendita (6 mesi) e di locazione (3 mesi). Rimane stabile anche lo sconto sul prezzo richiesto, pari a 14% per l'usato e 9% per il nuovo/ristrutturato.

MILANO

Nel 2017 a Milano le compravendite residenziali (21.707) sono aumentate dell'8,1%. Il dato del primo semestre 2018 conferma la crescita ma a tassi significativamente più contenuti (+2,8%; 12.170 transazioni).

Nel primo semestre 2018 i prezzi medi delle abitazioni nuove crescono dello 0,7%, con un risultato particolarmente positivo per le zone di pregio (+1,8%). Le quotazioni delle abitazioni usate restano stabili. Buona la performance dei canoni di locazione, in crescita dell'1,1% medio con apprezzamento più marcato nelle zone centrali e di pregio. Il rendimento potenziale medio lordo è pressoché stabile (5%).

I tempi medi di collocamento scendono a 5 mesi per la vendita e a 2,5 mesi per la locazione. In calo gli sconti sul prezzo per gli immobili usati (10,5%) e nuovi/ristrutturati (5,5%).

Tavola 1. Torino - Principali indicatori di mercato (I semestre 2018)

TORINO		
COMPRAVENDITA ABITAZIONI NUOVE		
ZONA	PREZZO (€/MQ)	VARIAZIONE ANNUALE (%)
Zona di pregio	3.557	+0,8
Centro	2.851	-0,6
Semicentro	2.056	-0,9
Periferia	1.496	-2,0
Media Torino	1.963	-1,1
COMPRAVENDITA ABITAZIONI USATE		
ZONA	PREZZO (€/MQ)	VARIAZIONE ANNUALE (%)
Zona di pregio	2.812	-0,3
Centro	2.246	-0,2
Semicentro	1.699	+0,1
Periferia	1.160	-1,5
Media Torino	1.558	-0,6
LOCAZIONE ABITAZIONI USATE		
ZONA	CANONE (€/MQ/ANNO)	VARIAZIONE ANNUALE (%)
Zona di pregio	129	0,0
Centro	112	-0,6
Semicentro	86	-0,1
Periferia	68	-2,0
Media Torino	83	-1,0

Fonte: Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma*.

Tavola 2. Milano - Principali indicatori di mercato (I semestre 2018)

MILANO		
COMPRAVENDITA ABITAZIONI NUOVE		
ZONA	PREZZO (€/MQ)	VARIAZIONE ANNUALE (%)
Zona di pregio	7.741	+1,8
Centro	6.018	+0,9
Semicentro	3.830	+1,0
Periferia	2.421	+0,0
Media Milano	3.631	+0,7
COMPRAVENDITA ABITAZIONI USATE		
ZONA	PREZZO (€/MQ)	VARIAZIONE ANNUALE (%)
Zona di pregio	6.357	+0,3
Centro	4.889	-0,4
Semicentro	3.241	+0,3
Periferia	1.914	+0,2
Media Milano	2.961	+0,1
LOCAZIONE ABITAZIONI USATE		
ZONA	CANONE (€/MQ/ANNO)	VARIAZIONE ANNUALE (%)
Zona di pregio	273	+2,4
Centro	224	+1,7
Semicentro	159	+1,5
Periferia	106	+0,2
Media Milano	147	+1,1

Fonte: Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma*.

*Nota: I dati si riferiscono ai 13 mercati principali monitorati da Nomisma a cadenza semestrale.

ROMA

Nel 2017 le 31.131 compravendite residenziali di Roma hanno registrato un incremento del 3,0% su base annua. Il volume scambiato nel primo semestre 2018 (15.612 compravendite) è invece in leggera flessione rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (-1,3%).

I prezzi sono diminuiti del -0,9% annuo per l'usato e del -1,3% per il nuovo. Pressoché stabile il livello dei canoni medi (-0,3%), che crescono nelle zone di pregio (+0,8%). Non si evidenziano variazioni dei rendimenti potenziali lordi da locazione (5,7%).

I tempi di vendita sono stabili, intorno ai 6 mesi in media per la vendita di un'abitazione usata e a circa 7 mesi per una nuova. I tempi di locazioni sono pari a circa 4 mesi. Gli sconti medi sul prezzo richiesto si stanno via via contraendo, soprattutto per gli immobili nuovi (9%).

Tavola 3. Roma - Principali indicatori di mercato (I semestre 2018)

ROMA		
COMPRAVENDITA ABITAZIONI NUOVE		
ZONA	PREZZO (€/MQ)	VARIAZIONE ANNUALE (%)
Zona di pregio	6.814	0,0
Centro	5.287	-0,8
Semicentro	3.611	-1,7
Periferia	2.273	-1,6
Media Roma	3.335	-1,3
COMPRAVENDITA ABITAZIONI USATE		
ZONA	PREZZO (€/MQ)	VARIAZIONE ANNUALE (%)
Zona di pregio	6.087	-0,9
Centro	4.536	-0,8
Semicentro	3.045	-0,7
Periferia	1.902	-1,2
Media Roma	2.837	-0,9
LOCAZIONE ABITAZIONI USATE		
ZONA	CANONE (€/MQ/ANNO)	VARIAZIONE ANNUALE (%)
Zona di pregio	307	+0,8
Centro	258	-0,2
Semicentro	169	-1,5
Periferia	116	+0,2
Media Roma	162	-0,3

Fonte: Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma*.

NAPOLI

Nel 2017 a Napoli le compravendite residenziali (7.153) sono aumentate del 7,4%. Il primo semestre 2018, con 3.993 transazioni, conferma il trend di crescita, ma a tassi inferiori (+6,7%) rispetto al primo semestre 2017.

I prezzi medi presentano modesti decrementi sia per le abitazioni nuove (-0,6%) che per le usate (-0,4%) che fanno ipotizzare un trend ormai prossimo alla stabilità. Resta più significativa la flessione dei canoni (-1,3% annuo). Rimangono inalterati i rendimenti medi lordi da locazione (5,1%), tuttavia molto eterogenei tra le diverse zone (4,0% zone di pregio; 5,9% periferie).

Continua a contrarsi lo sconto sul prezzo per gli immobili nuovi (10%) e usati (15%). I tempi di vendita sono fermi su 6,5 mesi.

Tavola 4. Napoli - Principali indicatori di mercato (I semestre 2018)

NAPOLI		
COMPRAVENDITA ABITAZIONI NUOVE		
ZONA	PREZZO (€/MQ)	VARIAZIONE ANNUALE (%)
Zona di pregio	5.327	-0,1
Centro	3.477	-0,2
Semicentro	2.271	-1,2
Periferia	1.471	-0,7
Media Napoli	2.209	-0,6
COMPRAVENDITA ABITAZIONI USATE		
ZONA	PREZZO (€/MQ)	VARIAZIONE ANNUALE (%)
Zona di pregio	4.686	-0,3
Centro	2.798	+0,5
Semicentro	1.847	-1,2
Periferia	1.150	-0,2
Media Napoli	1.792	-0,4
LOCAZIONE ABITAZIONI USATE		
ZONA	CANONE (€/MQ/ANNO)	VARIAZIONE ANNUALE (%)
Zona di pregio	189	+1,1
Centro	132	+0,2
Semicentro	91	-1,6
Periferia	68	-2,5
Media Napoli	91	-1,3

Fonte: Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma*.

* Nota: I dati si riferiscono ai 13 mercati principali monitorati da Nomisma a cadenza semestrale.

Focus - Il mercato delle case vacanza nel 2018

A consuntivo d'anno, il mercato delle seconde case ha registrato una crescita delle compravendite nelle principali località turistiche di mare (+5%) e sui laghi (+8%), mentre calano le compravendite nelle località montane più note (-4,3%).

Le località in testa alla classifica dei prezzi sono località di mare, con Santa Margherita Ligure, le cui quotazioni nel mercato top che arrivano a 13.000 euro/mq, Capri (12.800 euro/mq) e Forte dei Marmi (12.700 euro/mq). Seguono le più note località montane italiane (tavv. 5-6-7): Madonna di Campiglio (12.400 euro/mq), Courmayeur (11.100) e Cortina d'Ampezzo (10.800). Ai laghi tra le prime località si posizionano Sirmione (8.200 euro/mq), Desenzano del Garda (7.000) e Salò (6.000).

Alcune tra le località più note hanno registrato una flessione significativa dei prezzi su base annua. Tra queste, Forte dei Marmi (-4,2%), Santa Margherita Ligure (-6,3%), Madonna di Campiglio (-3,5%) e Sorrento (-3,4%).

In fondo alla classifica delle 315 località monitorate si trovano le località calabresi di Fuscaldo e Serra San Bruno e la siciliana Eraclea Minoa con prezzi degli immobili top nuovi che variano tra 700-1.100 euro/mq.

Riguardo alla locazione, i canoni di locazione più elevati per un affitto settimanale si registrano a Capri (1.900 euro/settimana), Portovenere (1.800) e Forte dei Marmi (1.500), per il mare, e a Madonna di Campiglio (1.600) e Cortina d'Ampezzo (1.500) per la montagna. Per i laghi le quotazioni maggiori si riscontrano a Bellagio (1.500), Sirmione (1.400), Riva del Garda e Desenzano del Garda (1.400).

Tavola 5. Mare - prime 20 località per prezzi top di appartamenti (euro/mq; 2018)

REGIONE	LOCALITÀ	PREZZO TOP	PREZZO MEDIO
Liguria	Santa Margherita Ligure (GE)	13.000	6.800
Campania	Capri (NA)	12.800	7.900
Toscana	Forte dei Marmi (LU)	12.700	6.200
Sardegna	Porto Cervo (SS)	9.500	5.800
Campania	Anacapri (NA)	9.000	5.400
Sardegna	Porto Rotondo (SS)	8.600	5.100
Liguria	Sestri Levante (GE)	7.900	4.500
Liguria	Alassio (SV)	7.700	4.400
Campania	Salerno (SA)	7.600	4.500
Campania	Sorrento (NA)	7.500	4.500
Campania	Amalfi (SA)	6.900	3.700
Campania	Positano (SA)	6.900	3.700
Liguria	Varigotti (SV)	6.900	4.200
Toscana	Castiglione della Pescaia (GR)	6.900	4.000
Emilia Romagna	Milano Marittima (RA)	6.500	3.900
Liguria	5 Terre (SP)	6.500	3.600
Liguria	Portovenere (SP)	6.500	3.500
Liguria	Lerici (SP)	6.300	3.400
Liguria	Rapallo (GE)	6.200	3.200
Liguria	Levanto (SP)	6.200	3.400

Fonte: Nomisma e Fimaa-Confcommercio.

Tavola 6. Montagna - prime 15 località per prezzi top di appartamenti (euro/mq; 2018)

REGIONE	LOCALITÀ	PREZZO TOP	PREZZO MEDIO
Trentino-Alto Adige	Madonna di Campiglio (TN)	12.400	6.600
Valle d'Aosta	Courmayeur (AO)	11.100	5.700
Veneto	Cortina d'Ampezzo (BL)	10.800	7.400
Trentino-Alto Adige	Selva di Val Gardena (BZ)	9.900	5.600
Trentino-Alto Adige	Ortisei (BZ)	8.900	4.700
Trentino-Alto Adige	Corvara (BZ)	8.400	4.200
Trentino-Alto Adige	Canazei (TN)	6.500	3.900
Valle d'Aosta	Breuil - Cervinia (AO)	6.400	3.900
Trentino-Alto Adige	San Candido (BZ)	6.200	3.300
Valle d'Aosta	Champoluc (AO)	6.200	4.000
Lombardia	Madesimo (SO)	6.000	3.800
Lombardia	Livigno (SO)	5.900	3.700
Trentino-Alto Adige	San Martino di Castrozza (TN)	5.900	3.500
Trentino-Alto Adige	Moena (TN)	5.600	3.400
Valle d'Aosta	Gressoney - Saint-Jean (AO)	5.600	3.500

Fonte: Nomisma e Fimaa-Confcommercio.

continua >>>

>>> segue

Focus - Il mercato delle case vacanza nel 2018

Tavola 7. Lago - prime 15 località per prezzi top di appartamenti (euro/mq; 2018)

REGIONE	LOCALITÀ	PREZZO TOP	PREZZO MEDIO
Lombardia	Sirmione (BS)	8.200	4.800
Lombardia	Desenzano del Garda (BS)	7.000	3.700
Lombardia	Salò (BS)	6.000	3.600
Lombardia	Toscolano Maderno (BS)	4.500	2.800
Lombardia	Cernobbio (CO)	3.700	2.000
Lombardia	Iseo (BS)	3.400	2.200
Piemonte	Arona (NO)	3.400	2.000
Trentino-Alto Adige	Riva del Garda (TN)	3.400	2.000
Trentino-Alto Adige	Torbole (TN)	3.400	2.200
Piemonte	Verbania (VB)	3.300	1.900
Lombardia	Bellagio (CO)	3.200	1.900
Piemonte	Stresa (VB)	3.200	2.000
Lombardia	Luino (VA)	3.000	1.500
Lombardia	Angera/Ranco (VA)	2.800	1.400
Lombardia	Laveno (VA)	2.800	1.500

Fonte: Nomisma e Fimaa-Confcommercio.

Tavola 8. Canoni settimanali di appartamenti* nel mese di agosto (euro/settimana; 2018)

REGIONE	LOCALITÀ	PREZZO TOP	PREZZO MEDIO
MARE		MIN	MAX
Campania	Capri (NA)	1.510	1.900
Toscana	Forte dei Marmi (LU)	1.000	1.500
Sardegna	Porto Cervo (SS)	700	1.000
Liguria	Portovenere (SP)	1.300	1.800
Liguria	Santa Margherita Ligure (GE)	750	1.200
MONTAGNA		MIN	MAX
Trentino-Alto Adige	Canazei (BZ)	1.100	1.200
Veneto	Cortina d'Ampezzo (BL)	800	1.500
Valle d'Aosta	Courmayeur (AO)	900	1.200
Trentino-Alto Adige	Madonna di Campiglio (TN)	1.300	1.600
Trentino-Alto Adige	Moena (TN)	1.100	1.300
LAGO		MIN	MAX
Lombardia	Bellagio (CO)	800	1.550
Lombardia	Desenzano del Garda (BS)	900	1.400
Trentino-Alto Adige	Riva del Garda (TN)	1.100	1.400
Lombardia	Salò (BS)	800	1.200
Lombardia	Sirmione (BS)	950	1.400

* Canoni minimi e massimi medi settimanali ordinari per un appartamento composto da camera matrimoniale, camera doppia, cucina e bagno, 4 posti letto, spese incluse.

Fonte: Nomisma e Fimaa-Confcommercio.