



## L'andamento del mercato immobiliare

### Focus su 4 mercati principali e sul mercato delle case vacanza

#### TORINO

Nel 2018 le compravendite residenziali a Torino (13.508 transazioni) hanno registrato un aumento del 4,4% annuo. Il volume scambiato nel primo semestre 2019 è in linea con quello del primo semestre 2018 (+0,3%; 6.853 transazioni).

I prezzi delle abitazioni nel primo semestre hanno registrato un ulteriore lieve calo (-0,5% annuo, sia per gli immobili nuovi che usati). I canoni medi restano sostanzialmente stabili su base annua, con incrementi nelle zone di pregio e in centro (rispettivamente +1,0% e +1,2%). I rendimenti medi lordi da locazione si aggirano sul 5,3% per il quarto anno consecutivo. Stabili i tempi medi di vendita (6 mesi) e di locazione (3,2 mesi) delle abitazioni usate.

Stazionario lo sconto sul prezzo richiesto per gli immobili usati (15%), in calo quello relativo al nuovo/ristrutturato (8%).

#### MILANO

Nel 2018 a Milano le compravendite residenziali (24.521) sono aumentate del 3,4%. Il dato del primo semestre 2019 fa presagire un anno particolarmente vivace, visto il +8,5% rispetto allo stesso periodo del 2018. Tra le maggiori città italiane, solo Bologna ha fatto meglio (+12,3%).

Nel primo semestre 2019 i prezzi medi delle abitazioni nuove crescono dell'1,8% annuo, con un risultato particolarmente positivo per la periferia (+2,7%) e il centro (+2,1%). Discorso analogo per le quotazioni delle abitazioni usate (+1,9% in media, e aumenti oltre il 2% in centro e in periferia). Ancora migliore la performance dei canoni di locazione, in crescita del 2,2% medio, con apprezzamento più marcato nelle zone periferiche (+3,5%). Stabile al 5% il rendimento potenziale medio lordo.

I tempi medi di vendita e locazione continuano a contrarsi, raggiungendo livelli vicini ai minimi storici per Milano (rispettivamente 4,2 e 1,8 mesi).

In calo gli sconti sul prezzo richiesto, sia per gli immobili usati (8,5%), sia per quelli nuovi/ristrutturati (4,8%).

Tavola 2. Torino - Principali indicatori di mercato (I semestre 2019)

TORINO		
COMPRAVENDITA ABITAZIONI NUOVE		
ZONA	PREZZO (€/MQ)	VARIAZIONE ANNUALE (%)
Zona di pregio	3.517	-1,1
Centro	2.847	-0,1
Semicentro	2.089	+1,6
Periferia	1.467	-1,9
<b>Media Torino</b>	<b>1.954</b>	<b>-0,5</b>
COMPRAVENDITA ABITAZIONI USATE		
ZONA	PREZZO (€/MQ)	VARIAZIONE ANNUALE (%)
Zona di pregio	2.803	-0,3
Centro	2.238	-0,4
Semicentro	1.704	+0,3
Periferia	1.145	-1,3
<b>Media Torino</b>	<b>1.550</b>	<b>-0,5</b>
LOCAZIONE ABITAZIONI USATE		
ZONA	CANONE (€/MQ/ANNO)	VARIAZIONE ANNUALE (%)
Zona di pregio	131	+1,0
Centro	113	+1,2
Semicentro	87	+0,2
Periferia	67	-1,2
<b>Media Torino</b>	<b>83</b>	<b>-0,2</b>

Fonte: Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma.

Tavola 3. Milano - Principali indicatori di mercato (I semestre 2019)

MILANO		
COMPRAVENDITA ABITAZIONI NUOVE		
ZONA	PREZZO (€/MQ)	VARIAZIONE ANNUALE (%)
Zona di pregio	7.688	-0,7
Centro	6.146	+2,1
Semicentro	3.894	+1,7
Periferia	2.485	+2,7
<b>Media Milano</b>	<b>3.696</b>	<b>+1,8</b>
COMPRAVENDITA ABITAZIONI USATE		
ZONA	PREZZO (€/MQ)	VARIAZIONE ANNUALE (%)
Zona di pregio	6.391	+0,5
Centro	5.009	+2,4
Semicentro	3.295	+1,7
Periferia	1.956	+2,2
<b>Media Milano</b>	<b>3.016</b>	<b>+1,9</b>
LOCAZIONE ABITAZIONI USATE		
ZONA	CANONE (€/MQ/ANNO)	VARIAZIONE ANNUALE (%)
Zona di pregio	275	+0,5
Centro	226	+1,1
Semicentro	162	+2,1
Periferia	109	+3,5
<b>Media Milano</b>	<b>150</b>	<b>+2,2</b>

Fonte: Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma.

## ROMA

Nel 2018 le compravendite residenziali di Roma (32.088) hanno registrato un incremento del 3,1% su base annua. Il volume scambiato nel primo semestre 2019 (16.690 compravendite) è maggiore del +6,9% rispetto a quello del primo semestre 2018. Ancora in calo i prezzi medi delle abitazioni, sia nuove che usate (-1,8% annuo), con performance particolarmente negative in periferia (-2,3% per il nuovo, -3,2% per l'usato).

In lieve flessione anche i canoni medi (-0,7%), con punte del -3,3% nelle zone di pregio.

In lieve aumento i rendimenti potenziali lordi da locazione, tornati dopo undici anni al 5,8%.

I tempi di vendita e di locazione degli immobili usati, dopo il calo registrato nel 2017 e 2018, tendono lievemente a risalire (rispettivamente 7 e 4 mesi).

Stazionario lo sconto sul prezzo richiesto, sia per gli immobili usati (14%), sia per quelli nuovi/ristrutturati (9%).

Tavola 4. Roma - Principali indicatori di mercato (I semestre 2019)

ROMA		
COMPRAVENDITA ABITAZIONI NUOVE		
ZONA	PREZZO (€/MQ)	VARIAZIONE ANNUALE (%)
Zona di pregio	6.786	-0,4
Centro	5.212	-1,4
Semicentro	3.540	-2,0
Periferia	2.222	-2,3
<b>Media Roma</b>	<b>3.277</b>	<b>-1,7</b>
COMPRAVENDITA ABITAZIONI USATE		
ZONA	PREZZO (€/MQ)	VARIAZIONE ANNUALE (%)
Zona di pregio	6.020	-1,1
Centro	4.507	-0,6
Semicentro	3.008	-1,2
Periferia	1.840	-3,2
<b>Media Roma</b>	<b>2.786</b>	<b>-1,8</b>
LOCAZIONE ABITAZIONI USATE		
ZONA	CANONE (€/MQ/ANNO)	VARIAZIONE ANNUALE (%)
Zona di pregio	297	-3,3
Centro	254	-1,4
Semicentro	171	+1,5
Periferia	114	-1,0
<b>Media Roma</b>	<b>160</b>	<b>-0,7</b>

Fonte: Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma.

## NAPOLI

Nel 2018 a Napoli le compravendite residenziali (7.598) sono aumentate del 6,2% annuo. Il primo semestre 2019, con 3.900 transazioni, è in controtendenza rispetto al trend degli ultimi semestri (-2,3%).

I prezzi medi presentano modesti decrementi sia per le abitazioni nuove (-0,6%) che per le usate (-0,8%), che fanno ipotizzare un trend ormai prossimo alla stabilità. Sostanzialmente stabili i canoni medi (-0,2% annuo).

Stazionari da cinque anni i rendimenti medi lordi da locazione (5,1%), tuttavia molto eterogenei tra le diverse zone (4,0% zone di pregio; 6,1% periferie).

In lieve calo i tempi medi di vendita (6 mesi), stabili quelli per la locazione (4 mesi).

Stazionario lo sconto sul prezzo richiesto per gli immobili usati (15%), in calo quello relativo al nuovo/ristrutturato (9%).

Tavola 5. Napoli - Principali indicatori di mercato (I semestre 2019)

NAPOLI		
COMPRAVENDITA ABITAZIONI NUOVE		
ZONA	PREZZO (€/MQ)	VARIAZIONE ANNUALE (%)
Zona di pregio	5.294	-0,6
Centro	3.474	-0,1
Semicentro	2.284	+0,6
Periferia	1.445	-1,8
<b>Media Napoli</b>	<b>2.196</b>	<b>-0,6</b>
COMPRAVENDITA ABITAZIONI USATE		
ZONA	PREZZO (€/MQ)	VARIAZIONE ANNUALE (%)
Zona di pregio	4.681	-0,1
Centro	2.753	-1,6
Semicentro	1.846	-0,1
Periferia	1.137	-1,1
<b>Media Napoli</b>	<b>1.778</b>	<b>-0,8</b>
LOCAZIONE ABITAZIONI USATE		
ZONA	CANONE (€/MQ/ANNO)	VARIAZIONE ANNUALE (%)
Zona di pregio	186	-1,6
Centro	132	-0,3
Semicentro	90	-1,0
Periferia	69	+0,8
<b>Media Napoli</b>	<b>91</b>	<b>-0,2</b>

Fonte: Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma.

## Focus - Il mercato delle case vacanza nel 2019

Il mercato delle seconde case ha registrato una crescita delle compravendite nelle principali località turistiche di lago (+7,6%), di mare (+6,4%) e di montagna (+4%).

Le località in testa alla classifica dei prezzi top per abitazioni nuove o ristrutturate al nuovo sono località di mare: Capri (12.700 euro/mq), Forte dei Marmi (12.600 euro/mq) e Santa Margherita Ligure (12.300 euro/mq) (tav. 6). Seguono le più note località montane italiane: Madonna di Campiglio (12.400 euro/mq), Courmayeur (11.000) e Cortina d'Ampezzo (10.700) (tav. 7). Ai Laghi, tra le prime città per prezzi top si posizionano Sirmione (8.100 euro/mq), Desenzano del Garda (7.000) e Salò (6.000).

Con riferimento ai prezzi medi, che includono pertanto, oltre ai prezzi top nuovi, anche le quotazioni rilevate per gli immobili usati centrali e periferici, alcune tra le località più note hanno registrato una flessione significativa dei prezzi

medi su base annua, molte delle quali in Liguria. Tra queste, Santa Margherita Ligure (-6,8%), Sestri Levante (-5,2%), Alassio (-2,7%) e, in Campania, Salerno (-2,6%). Mettendo a confronto il trend annuale dei prezzi top e dei prezzi medi, si segnala come le quotazioni top mostrino una sostanziale stabilità su base annua o al più una variazione negativa molto più contenuta rispetto alla media del mercato, a conferma della buona tenuta del mercato di pregio anche nelle località turistiche.

Riguardo alla locazione (tav. 9), i canoni più elevati per un affitto settimanale in agosto si registrano per il mare in Campania e Liguria - Positano (2.000 euro/settimana), Capri, Amalfi, Cinque Terre e Portovenere -; per la montagna a Cortina d'Ampezzo e Madonna di Campiglio (1.500-1.450). Per i laghi, le quotazioni maggiori si riscontrano a Bellagio (1.450), Riva del Garda, Sirmione e Desenzano del Garda (1.400).

Tavola 6. Mare - Prime 15 località per prezzi top di appartamenti (euro/mq; 2019)

REGIONE	LOCALITÀ	PREZZO TOP	PREZZO MEDIO
Campania	Capri (NA)	12.700	7.700
Toscana	Forte dei Marmi (LU)	12.600	6.100
Liguria	Santa Margherita Ligure (GE)	12.300	6.300
Sardegna	Porto Cervo (SS)	9.400	5.700
Campania	Anacapri (NA)	8.900	5.200
Sardegna	Porto Rotondo (SS)	8.500	5.000
Liguria	Sestri Levante (GE)	7.700	4.200
Liguria	Alassio (SV)	7.600	4.200
Campania	Salerno (SA)	7.500	4.400
Campania	Sorrento (NA)	7.500	4.400
Toscana	Castiglione della Pescaia (GR)	6.900	3.900
Campania	Amalfi (SA)	6.900	3.700
Campania	Positano (SA)	6.900	3.600
Liguria	Varigotti (SV)	6.900	4.100
Emilia Romagna	Milano Marittima (RA)	6.500	3.800

Fonte: Nomisma e Fimaa-Confcommercio.

Tavola 7. Montagna - Prime 15 località per prezzi top di appartamenti (euro/mq; 2019)

REGIONE	LOCALITÀ	PREZZO TOP	PREZZO MEDIO
Trentino-Alto Adige	Madonna di Campiglio (TN)	12.400	6.600
Valle d'Aosta	Courmayeur (AO)	11.000	5.600
Veneto	Cortina d'Ampezzo (BL)	10.700	7.300
Trentino-Alto Adige	Selva di Val Gardena (BZ)	9.900	5.500
Trentino-Alto Adige	Ortisei (BZ)	8.900	4.600
Trentino-Alto Adige	Corvara (BZ)	8.400	4.100
Trentino-Alto Adige	Canazei (TN)	6.500	3.800
Valle d'Aosta	Breuil - Cervinia (AO)	6.400	3.800
Valle d'Aosta	Champoluc (AO)	6.200	3.900
Trentino-Alto Adige	San Candido (BZ)	6.200	3.200
Lombardia	Livigno (SO)	5.900	3.700
Trentino-Alto Adige	San Martino di Castrozza (TN)	5.900	3.400
Lombardia	Madesimo (SO)	5.800	3.600
Valle d'Aosta	Gressoney-Saint-Jean (AO)	5.600	3.400
Trentino-Alto Adige	Moena (TN)	5.600	3.400

Fonte: Nomisma e Fimaa-Confcommercio.

continua >>>

&gt;&gt;&gt; segue

## Focus - Il mercato delle case vacanza nel 2019

Tavola 8. Lago - Prime 15 località per prezzi top di appartamenti (euro/mq; 2019)

REGIONE	LOCALITÀ	PREZZO TOP	PREZZO MEDIO
Lombardia	Sirmione (BS)	8.100	4.700
Lombardia	Desenzano del Garda (BS)	7.000	3.600
Lombardia	Salò (BS)	6.000	3.500
Lombardia	Toscolano Maderno (BS)	4.500	2.700
Lombardia	Cernobbio (CO)	3.700	2.000
Lombardia	Iseo (BS)	3.400	2.100
Piemonte	Arona (NO)	3.400	1.900
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	1.400

Fonte: Nomisma e Fimaa-Confcommercio.

Tavola 9. Canoni settimanali di appartamenti\* nel mese di agosto (euro/settimana; 2019)

REGIONE	LOCALITÀ	PREZZO TOP	PREZZO MEDIO
<b>MARE</b>		<b>MIN</b>	<b>MAX</b>
Campania	Positano	1.500	2.000
Campania	Capri	1.600	1.950
Campania	Amalfi	1.200	1.900
Liguria	Cinque Terre	1.400	1.800
Liguria	Portovenere	1.250	1.700
<b>MONTAGNA</b>		<b>MIN</b>	<b>MAX</b>
Veneto	Cortina d'Ampezzo	800	1.500
Trentino-Alto Adige	Madonna di Campiglio	1.150	1.450
Trentino-Alto Adige	Andalo	900	1.400
Trentino-Alto Adige	Moena	1.100	1.300
Trentino-Alto Adige	Canazei	1.000	1.300
<b>LAGO</b>		<b>MIN</b>	<b>MAX</b>
Lombardia	Bellagio	800	1.450
Trentino-Alto Adige	Riva del Garda	1.100	1.400
Lombardia	Sirmione	950	1.400
Lombardia	Desenzano del Garda	900	1.400
Lombardia	Salò	800	1.200

\* 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.