



Focus su 4 mercati principali

TORINO

Nel 2015 le compravendite di immobili residenziali a Torino, hanno registrato un aumento annuo del 7,9%. Il trend positivo è confermato dal risultato del primo semestre di quest'anno, con 6.253 transazioni (+29,9% rispetto al primo semestre 2015). Torino ha registrato nel primo semestre una diminuzione dei prezzi annuale sostanzialmente omogenea per gli immobili usati (-2,6%) e per il nuovo (-2,5%), con tempi medi di vendita pari a 7 mesi. Lo sconto praticato sul prezzo varia in considerazione dello stato manutentivo, assestandosi sul 16% per l'usato e sull'11% per il nuovo/ristrutturato.

I canoni medi di locazione sono sostanzialmente stazionari (-0,1%), con variazioni positive in alcune localizzazioni. Il tempo medio di locazione è di circa 3,5 mesi. La redditività da locazione media è pari a 5,3%, maggiore in periferia (5,9%) e più contenuta nelle zone di pregio (4,6%).

MILANO

Nel 2015 Milano ha registrato una crescita del numero di transazioni pari al 13,4% (18.035 compravendite). La tendenza è confermata per l'anno in corso da un ottimo risultato semestrale, pari +28,1 punti percentuali (10.954 transazioni).

Con riferimento alle quotazioni di mercato, il primo semestre del 2016 ha registrato una nuova contrazione dei prezzi pari allo 0,8% annuo per le abitazioni usate e allo 0,3% per le nuove. I canoni presentano una lieve riduzione (-0,4% annuale). In alcune zone della città la variazione di prezzi e canoni si mostra stazionaria o leggermente positiva. Il rendimento potenziale medio lordo conferma il tasso del 4,9%. I tempi medi di collocamento scendono a 7 mesi per la vendita e sono stabili su 4 mesi per la locazione. Diminuiscono gli sconti in sede di trattativa per gli immobili usati (12%) e restano stabili per i nuovi/ristrutturati (8,5%).

Tavola 2. Torino - Principali indicatori di mercato (I semestre 2016)

TORINO		
COMPRAVENDITA ABITAZIONI NUOVE		
ZONA	PREZZO (€/MQ)	VARIAZIONE ANNUALE (%)
Zona di pregio	3.563	-2,8
Centro	2.871	-1,1
Semicentro	2.083	-2,6
Periferia	1.532	-2,9
Media Torino	1.993	-2,5
COMPRAVENDITA ABITAZIONI USATE		
ZONA	PREZZO (€/MQ)	VARIAZIONE ANNUALE (%)
Zona di pregio	2.854	-1,6
Centro	2.276	-1,0
Semicentro	1.723	-2,7
Periferia	1.188	-3,6
Media Torino	1.587	-2,6
LOCAZIONE ABITAZIONI USATE		
ZONA	CANONE (€/MQ/ANNO)	VARIAZIONE ANNUALE (%)
Zona di pregio	132	0,9
Centro	113	0,2
Semicentro	88	-0,7
Periferia	70	0,0
Media Torino	85	-0,1

Fonte: Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma*.

Tavola 3. Milano - Principali indicatori di mercato (I semestre 2016)

MILANO		
COMPRAVENDITA ABITAZIONI NUOVE		
ZONA	PREZZO (€/MQ)	VARIAZIONE ANNUALE (%)
Zona di pregio	7.560	+0,6
Centro	5.971	+0,4
Semicentro	3.792	-1,0
Periferia	2.440	-0,4
Media Milano	3.613	-0,3
COMPRAVENDITA ABITAZIONI USATE		
ZONA	PREZZO (€/MQ)	VARIAZIONE ANNUALE (%)
Zona di pregio	6.281	-1,3
Centro	4.917	-0,6
Semicentro	3.240	+0,3
Periferia	1.934	-1,7
Media Milano	2.970	-0,8
LOCAZIONE ABITAZIONI USATE		
ZONA	CANONE (€/MQ/ANNO)	VARIAZIONE ANNUALE (%)
Zona di pregio	267	+0,3
Centro	220	-0,3
Semicentro	156	-0,6
Periferia	106	-0,4
Media Milano	145	-0,4

Fonte: Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma*.

ROMA

Nel 2015 l'attività di compravendita a Roma ha segnato un risultato sostanzialmente in linea con l'anno precedente, con 27.356 transazioni (+0,8% su base annua). Segnali incoraggianti arrivano tuttavia dal risultato del primo semestre 2016 (14.814 transazioni), che ha registrato un interessante incremento del 12,4% rispetto al primo semestre 2015.

I prezzi sono diminuiti del 2,2% su base annuale per l'usato e dell'1,8% per il nuovo. Più contenuto l'arretramento dei canoni medi (-1,2%), che nelle zone di pregio presentano una variazione positiva (+0,8%). Stabili i rendimenti potenziali lordi da locazione (5,6%), con risultati più interessanti in periferia (6,1%).

I tempi medi di collocamento sono stabili su circa 7,5 mesi per la vendita e 4,5 mesi per la locazione. Lo sconto medio sul prezzo iniziale per gli immobili usati scende a 15,5% e a 12% per gli immobili nuovi o ristrutturati.

Tavola 4. Roma - Principali indicatori di mercato (I semestre 2016)

ROMA		
COMPRAVENDITA ABITAZIONI NUOVE		
ZONA	PREZZO (€/MQ)	VARIAZIONE ANNUALE (%)
Zona di pregio	6.907	-0,4
Centro	5.395	-0,6
Semicentro	3.735	-1,1
Periferia	2.340	-3,5
Media Roma	3.424	-1,8
COMPRAVENDITA ABITAZIONI USATE		
ZONA	PREZZO (€/MQ)	VARIAZIONE ANNUALE (%)
Zona di pregio	6.302	-0,6
Centro	4.646	-2,0
Semicentro	3.112	-2,0
Periferia	1.933	-3,2
Media Roma	2.900	-2,2
LOCAZIONE ABITAZIONI USATE		
ZONA	CANONE (€/MQ/ANNO)	VARIAZIONE ANNUALE (%)
Zona di pregio	308	+0,8
Centro	260	-0,6
Semicentro	173	-1,8
Periferia	117	-1,6
Media Roma	164	-1,2

Fonte: Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma*.

NAPOLI

Nel 2016 Napoli ha registrato un aumento del numero di compravendite pari al 6,6% (5.733 transazioni). Il consuntivo semestrale 2016 evidenzia una rilevante crescita (+24,2%) rispetto al primo semestre 2015, con 3.435 transazioni.

I prezzi medi hanno registrato una variazione negativa annuale (-2,2%) per le abitazioni usate e del -2,3% per le nuove. Gli sconti medi sul prezzo iniziale richiesto sono stabili a 17,5% per gli immobili usati e a 13% per i nuovi o ristrutturati. La flessione dei canoni è invece dell'1,3% annuo. Rimangono inalterati i rendimenti lordi da locazione (5,1%), con forti differenze tra zone (4,1% pregio; 6% periferie). I tempi di collocamento sul mercato scendono a 7 mesi per la vendita e restano stabili a circa 4 per la locazione.

Tavola 5. Napoli - Principali indicatori di mercato (I semestre 2016)

NAPOLI		
COMPRAVENDITA ABITAZIONI NUOVE		
ZONA	PREZZO (€/MQ)	VARIAZIONE ANNUALE (%)
Zona di pregio	5.413	-1,8
Centro	3.505	-2,1
Semicentro	2.322	-2,1
Periferia	1.501	-2,7
Media Napoli	2.248	-2,3
COMPRAVENDITA ABITAZIONI USATE		
ZONA	PREZZO (€/MQ)	VARIAZIONE ANNUALE (%)
Zona di pregio	4.702	-2,5
Centro	2.809	-0,9
Semicentro	1.896	-1,2
Periferia	1.176	-3,6
Media Napoli	1.821	-2,2
LOCAZIONE ABITAZIONI USATE		
ZONA	CANONE (€/MQ/ANNO)	VARIAZIONE ANNUALE (%)
Zona di pregio	192	-1,0
Centro	135	-1,3
Semicentro	93	-2,4
Periferia	71	-0,7
Media Napoli	93	-1,3

Fonte: Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma*.

Focus - il mercato delle case vacanza

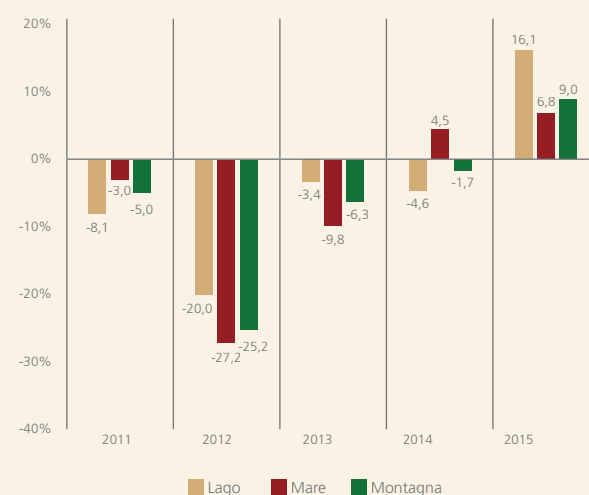
In Italia la domanda italiana e straniera torna a guardare con interesse alle seconde case nelle principali località turistiche.

Dopo avere fortemente scontato le ripercussioni della crisi economica sul segmento immobiliare, il mercato delle seconde case nel 2015 ha registrato una crescita delle compravendite nelle principali località turistiche (+7,6%), con le località marine che segnano un aumento del 6,8%, quelle montane del 9,0% e quelle sui laghi addirittura del 16,1% (fig. 6).

Come per il mercato nazionale, i prezzi hanno continuato nel trend di flessione anche nell'estate 2016, ma con segnali di stazionarietà dei prezzi per le localizzazioni top.

Le località in testa alla classifica dei prezzi nelle località turistiche sono Santa Margherita Ligure, con quotazioni sul mercato top che arrivano fino a 14.000 euro/mq, seguito da Forte dei Marmi, con 13.500 euro/mq e Capri (NA) con 13.200 euro/mq. A seguire, le più note località montane italiane: Madonna di Campiglio (TN), Courmayeur (AO) e Cortina d'Ampezzo (BL) (tav. 7).

Figura 6. Compravendite di abitazioni nelle principali località di vacanza (variazioni % annuali)



Nota: Lago (16 località monitorate), Mare (186 località), Montagna (91 località).

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate.

Tavola 6. Prezzi medi di abitazioni nelle principali località di vacanza (euro/mq; luglio 2016)

LOCALITÀ	TOP NUOVE	VAR. % 2016/2015	CENTRALI USATE	VAR. % 2016/2015	PERIFERICHE USATE	VAR. % 2016/2015
Lago	3.400	-0,9%	2.200	-5,4%	1.400	-2,8%
Mare	3.000	-0,6%	2.100	-3,9%	1.600	-3,5%
Montagna	3.200	-0,6%	2.300	-4,0%	1.600	-2,5%

Nota: Lago (16 località monitorate), Mare (186 località), Montagna (91 località).

Fonte: Fimaa-Confcommercio e Nomisma.

Tavola 7. Prime 15 località per prezzi massimi di compravendita di appartamenti top o nuovi (euro/mq; luglio 2016)

LOCALITÀ	PREZZO	LOCALITÀ	PREZZO	LOCALITÀ	PREZZO
1. Santa Margherita Ligure (GE)	14.000	6. Cortina d'Ampezzo (BL)	11.000	11. Alassio (SV)	8.600
2. Forte dei Marmi (LU)	13.500	7. Selva di Val Gardena (BZ)	9.900	12. Corvara (BZ)	8.500
3. Capri (NA)	13.200	8. Porto Cervo (OT)	9.600	13. Sirmione (BS)	8.400
4. Madonna di Campiglio (TN)	12.600	9. Anacapri (NA)	9.200	14. Sestri Levante (GE)	8.200
5. Courmayeur (AO)	11.300	10. Porto Rotondo (OT)	8.700	15. Sorrento (NA)	8.000

Fonte: Nomisma e Fimaa-Confcommercio.