

OSSERVATORIO DI CASA.IT SUL MERCATO RESIDENZIALE ITALIANO

Calano leggermente i prezzi medi di vendita e dell'indice Key Market Price.

A fine 2015 i prezzi rappresentativi degli immobili in offerta sul mercato a livello nazionale sono ulteriormente scesi dell'1,9% rispetto al 2014 e di ben il 33% se rapportati a dieci anni fa. Il prezzo medio di un'abitazione oggi sul mercato è di circa 1.900 euro/mq.

Anche il **Key Market Price**, ovvero il prezzo ideale che avvicina al meglio la domanda e l'offerta, ha registrato un calo del 6,5% rispetto a dicembre 2014, attestandosi a 1.850 euro/mq.

Rimane invece ancora aperta la forbice fra i valori di chi vende e quelli proposti dai potenziali acquirenti, ma si riduce l'ampiezza. In percentuale lo scarto fra i due valori a dicembre 2015 è del 9,5%, comunque in miglioramento rispetto al 2014 (11,2%).

Aumentano domanda e offerta

Dall'Osservatorio emerge come nel 2015 ci sia stato un **aumento della domanda di abitazioni** (+4,2%) rispetto a quello registrato nel 2014.

Anche sul fronte dell'**offerta**, con +2,9%, cresce il numero di abitazioni in vendita, anche se in maniera meno netta rispetto all'anno precedente. L'aumento è influenzato dai tempi di vendita, che superano tuttora in media gli otto mesi.

Cosa cercano gli italiani

Oltre la metà degli italiani (55%) nel 2015 si è orientato nella scelta della propria abitazione sui bilocali (29%) o trilocali (26%), mentre i tagli più grandi, a partire dai quadrilocali, rappresentano il 38% della domanda. Solo il 6% ha scelto come soluzione un monolocale.

Per quanto riguarda la zona, prendendo come riferimento i comuni capoluogo di provincia, si vede come le più ricercate siano quelle semicentrali (40%) e periferiche (30%). Dopo tre anni negativi ritorna invece l'interesse per l'hinterland (20%), mentre le aree di pregio e dei centri storici sono ricercati dal 10% degli acquirenti.

Nelle disponibilità di spesa, gli italiani sono disposti a investire, in media, circa **154.000 euro**, con un range che va, prendendo come riferimento i capoluoghi di regione, **dai 71.500 euro di Campobasso ai 253.500 di Milano**.

L'analisi a livello territoriale

A fine 2015, rispetto all'anno precedente, il **Sud Italia** (-2,1%) è l'area che ha registrato la flessione maggiore dei prezzi degli immobili residenziali in offerta sul mercato. Andamento dei prezzi in linea con la media nazionale al Nord (-1,9%) e al Centro (-1,8%).

Tra le **città capoluogo di regione** si mettono in mostra, per i cali più contenuti e al di sotto della media nazionale, **Venezia** (-0,5%), **Milano** (-1,2%) e **Trento** (-1,3%). Al contrario, le città che hanno sofferto maggiormente, sono tutti capoluoghi del Sud tra cui **Potenza** (-4,3%), **Catanzaro** (-4,2%), **Campobasso** (-3,7%) e **Bari** (-3,5%).

Sempre del Sud sono i capoluoghi in cui si registra il **prezzo a metro quadro più "economico"**: nell'ordine troviamo **Campobasso** (1.100 euro/mq), **Catanzaro** (1.300 euro/mq), **L'Aquila** (1.350 euro/mq) e **Potenza** (1.500 euro/mq). Al contrario, le più care sono **Milano** (3.900 euro/mq) e **Roma** (3.550 euro/mq), seguite da **Firenze** (3.300 euro/mq) e **Bologna** (2.900 euro/mq).

L'andamento della domanda è un ulteriore indicatore per valutare il livello di salute del mercato immobiliare. Dall'analisi emerge nel 2015, rispetto al 2014, una crescita in tutti i capoluoghi italiani, con picchi maggiori nelle città di **Milano** e **Bologna**, entrambe con +5,8%.

Mutui

Per il quarto trimestre consecutivo, tutte le regioni italiane fanno segnare volumi in aumento, tra l'altro con variazioni importanti. In particolare, nel terzo trimestre 2015 si registrano erogazioni di mutui per 10.768,5 milioni di euro. Ben 7 regioni su 20 raddoppiano i propri volumi, di cui 5 del Sud Italia: Abruzzo (+142,4%), Basilicata, Umbria e Calabria (con variazioni comprese tra +130% e +137%) e Campania (+113%). Seguono Piemonte e Liguria. Sono generalmente le regioni del Nord Italia quelle dove si eroga mediamente di più: la Lombardia si conferma ancora leader, con 2.323,6 mln di euro (+73,6% rispetto al terzo trimestre 2014), seguita da Lazio (1.517,6 mln di euro), Emilia-Romagna (898 mln di euro) e Veneto (891,4 mln di euro) (dati Bankitalia)

A proposito di Casa.it

Casa.it (www.casa.it), presente sul mercato dal 1996 con oltre 5,4* milioni di utenti unici al mese, è il portale immobiliare italiano che raccoglie l'offerta di oltre 12.000 agenzie immobiliari affiliate, di inserzionisti privati e di costruttori edili.

Dal 2007 **Casa.it** è ufficialmente entrata a far parte di **REA Group Ltd.** (www.rea-group.com) che fa capo al gruppo News Corp. di Rupert Murdoch.

Il **Gruppo REA**, nato a Melbourne nel 1995 e quotato alla Borsa australiana, è divenuto in breve tempo leader mondiale del digital advertising business specializzato nel real estate.