

Articolo pubblicato su FiscoOggi (<http://fiscooggi.it>)

Immobili

## L'Osservatorio immobiliare misura le compravendite metropolitane

26 Giugno 2015

Il 2014 segna una ripresa del mercato della casa, soprattutto a Roma, ma anche a Milano, Torino e Napoli. Prezzi ancora in calo, tranne che nell'area meneghina e partenopea



Segni alterni caratterizzano il mercato immobiliare nelle quattro più grandi aree metropolitane italiane nel 2014. È quanto emerge dalla lettura dei dati delle **Note territoriali** dell'Osservatorio del mercato immobiliare pubblicate oggi sul sito dell'Agenzia delle Entrate, che riportano in dettaglio l'analisi di volumi e prezzi per 19 importanti città italiane, tra le quali le 4 metropoli di Roma, Milano, Torino e Napoli.

Incoraggianti segnali di ripresa si ravvisano nei dati di sintesi del numero di compravendite realizzate nel 2014. Nel corso dell'anno, infatti, a Roma, Milano, Torino e Napoli sono state scambiate complessivamente 57.461 abitazioni, circa il 40% del totale degli acquisti dei capoluoghi, facendo segnare un rialzo dell'8% rispetto ai volumi osservati nel 2013.

Più difficile, invece, parlare di ripresa se l'analisi guarda ai prezzi. Ai timidi segni di rialzo che si registrano a Milano e a Napoli, dove le quotazioni sono in crescita rispettivamente dell'1 e dell'1,6 per cento, si affiancano valori ancora in calo a Roma (-1,8%) e Torino (-5,5%).

### Roma

Con poco meno di 35mila scambi, il numero di abitazioni compravendute nella provincia romana è in crescita del 10,7% rispetto al 2013. Gli acquisti di case sono in recupero in quasi tutta la

provincia. Tra le aree nelle quali il numero di scambi risulta piuttosto elevato, spiccano i comuni del Litorale Sud e dei Castelli Romani, che mostrano i rialzi maggiori, rispettivamente +12,1 e +7,9 per cento. Restano, invece, in fase negativa i comuni della provincia situati lungo le assi Flaminia, Salaria e Casilina. Dal lato delle quotazioni si osservano flessioni ovunque, con il calo più accentuato nell'area Flaminia in cui i prezzi scendono, nel II semestre 2014, del 5,4% rispetto al I semestre dello stesso anno. All'interno della città, le zone maggiormente apprezzate restano quelle del Centro storico, in cui il livello medio dei prezzi di un'abitazione raggiunge quasi i 6.500 €/mq e quelle situate nell'area urbana "Semicentrale Parioli-Flaminio" in cui i prezzi sfiorano i 6.000 €/mq.

## **Milano**

Nel 2014 gli scambi di abitazioni dell'intera provincia di Milano sono in crescita, rispetto al 2013, del +2,2%, rialzo poco inferiore alla crescita registrata a livello regionale (+3,0%), valore influenzato dalle buone performance mostrate dalle province di Monza e Brianza (+8,4%) e Cremona (+7,7%). Tra le province, il livello dei prezzi si mantiene stabile quasi ovunque con variazioni contenute tra -1% e +1 per cento. Tra le aree della provincia milanese, oltre l'incoraggiante rialzo registrato a Milano, città dove gli scambi nel 2014 crescono del 5%, anche nei comuni della Cintura Nord spunta un incremento del 5,4%, di contro continuano le perdite di transazioni per i comuni dell'area Sud, che registrano una flessione del 14,8 per cento. Anche tra le diverse aree della provincia i prezzi medi, osservati nel II semestre 2014, risultano in lieve crescita. All'interno della città il livello medio della quotazione sfiora gli 8.000 €/mq nelle zone del Centro storico ed è intorno ai 7.300 €/mq nell'area del semicentro Ovest. Valori decisamente più contenuti si registrano in tutte le aree periferiche in cui i prezzi medi sono intorno a 2.200 e 2.500 €/mq.

## **Torino**

Nella provincia di Torino il numero di scambi di abitazioni è in aumento del 3,8 per cento. Chiudono in positivo quasi tutte le aree della provincia con l'eccezione dei comuni della Val Sangone, dell'area sciistica, della zona collinare e montana Nord. La maggiore crescita si osserva nei comuni dell'area della Bassa Val Susa, +15,0%, Eporediese e Pinerolese, intorno al +12%. In città il livello medio dei prezzi supera i 3.000 €/mq oltre che nelle zone centrali Roma, Carlo Emanuele II e Vinzaglio (zone Omi B1, B2 e B4) anche nella zone semicentrali Valentino, Crimea e Duca d'Aosta (zone Omi C1, C12 e C15), mentre risulta minima, circa 1.450 €/mq nella zona C9 di Porta Palazzo.

## **Napoli**

Nella provincia di Napoli le compravendite di immobili residenziali avvenute nel 2014 sono poco superiori a quelle osservate nel 2013 (+1,4%). I rialzi coinvolgono quasi tutte le aree della provincia con la variazione più elevata per i comuni dell'area Nord che segnano un recupero

dell'11,7 per cento. Napoli città mostra invece un segno negativo del 3,7%, ma ciò va imputato ancora all'effetto delle transazioni scaturite dalla dismissione del patrimonio residenziale del Comune. Segni alterni anche per le quotazioni con aree che registrano un incremento, seppur lieve, dei prezzi medi e aree nelle quali la quotazione media è ancora in perdita. In città i prezzi medi raggiungono i 4.500 €/mq nei "quartieri" pregiati con la zona Omi di Posillipo che supera i 5.000 €/mq. Contenute, sotto i 1.500 €/mq medi, sono le zone delle aree dei Sobborghi Orientali e Settentrionali della città.

di

**Erika Ghirardo**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/dal-catasto/articolo/losservatorio-immobiliare-misura-compravendite-metropolitane>