

Immobili

Vendite su e quotazioni stabili nelle città di provincia minori

30 Giugno 2016

È quanto viene fuori da un'attenta lettura delle statistiche che illustrano la composizione e le dinamiche, fissando così l'andamento del mercato immobiliare residenziale in Italia

Thumbnail

Image not found or type unknown
In linea con la tendenza al rialzo dei centri più grandi, anche i capoluoghi più piccoli, nel II semestre 2015, si sono ben destreggiati in tema di compravendite di abitazioni. Gli incrementi a doppia cifra si localizzano soprattutto nelle città; aumenti più modesti nelle aree di provincia. Il tutto nelle Note territoriali appena pubblicate.

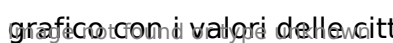
Questo il quadro che emerge dalle Note territoriali redatte da alcuni uffici provinciali - Territorio in collaborazione con l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Di seguito i principali andamenti di alcune delle città analizzate.

Con circa 2.900 abitazioni scambiate nel II semestre 2015, la provincia di **Modena** guadagna l'8,3% delle compravendite rispetto al II semestre del 2014, con una quotazione media provinciale di circa 1.300 euro al mq, in calo ancora dell'1'1% rispetto al I semestre del 2015. Il buon risultato del settore abitazioni è dovuto principalmente alla performance del capoluogo, dove gli scambi, più del 30% delle abitazioni dell'intera provincia (900 Ntn), sono cresciuti del 23% rispetto all'omologo semestre del 2014. Buono anche il recupero che si osserva nei comuni della Pianura Secchia che, con 473 abitazioni compravendute, segna un rialzo del 22% circa, mentre restano in campo negativo i comuni della Bassa Modenese, che risentono ancora degli effetti degli eventi sismici del 2012, e quelli dell'Appennino Secchia, dove le compravendite stentano a ripartire. In città, la quotazione media delle abitazioni, stabile a 1.750 euro al mq, ha favorito la forte crescita degli scambi. Tra le zone con un numero elevato di Ntn (numero di transazioni normalizzate) i maggiori rialzi si osservano nella D28 "Villaggio Zeta, San Faustino" che, con 102 abitazioni scambiate (12% del totale della città), spunta un recupero del 55% e nella zona D27, in crescita del 12% con 122

Ntn.

Nella provincia di **Pavia** si sono realizzati, nel II semestre del 2015, 2.250 scambi di abitazioni, in rialzo, sul II semestre del 2014, dell'8,6 per cento. Il contributo alla crescita è venuto da tutte le aree della provincia, dove si osservano tassi di rialzo compresi tra l'11% per i comuni dell'area Oltrepò e il 5,6% dei comuni della Lomellina. La quotazione media provinciale è stabile a 1.157 euro al mq. Circa un quarto degli scambi si è realizzato a Pavia capoluogo (440 Ntn), in rialzo dell'8,6% sul II semestre 2014.

Tra le città del Nord cresce anche il mercato delle abitazioni nel **mantovano** dove, con quasi 500 compravendite, il rialzo per l'intera provincia è del 17,2%, con una quotazione media che segna una crescita dell'1,6 per cento. A guadagnare quote di mercato sono tutte le aree della provincia, con tassi quasi ovunque a doppia cifra. Il numero massimo di Ntn si osserva nei comuni dell'area "Collina e Alto mantovano" (251 Ntn, in aumento del 17,3%), con un valore medio al mq di circa 880 euro, in salita rispetto al I semestre del 2015 dell'1,8 per cento. Il buon andamento è influenzato dall'ottima performance di Mantova, città che con 222 scambi segna un recupero del 21,3%, con una quotazione ancora stabile a 1.360 euro al mq.

 Nella provincia di **Udine** le transazioni segnano una crescita del 10,8% supportata, in particolare, dagli incrementi osservati nell'area del Basso Friuli, che con 609 Ntn registrate nel II semestre 2015, 25% del totale della provincia, guadagna un aumento degli scambi del 16,3%, e del Friuli collinare, 422 transazioni, +18% rispetto al II semestre 2014.

Nonostante una quotazione invariata, a 1.292 euro al mq, il mercato nel capoluogo stenta a ripartire, e con 526 Ntn, 20% circa del totale degli scambi della provincia, registra ancora un calo del 2,2 per cento.

Il buon risultato della zona D2 della Periferica a Sud, dove le compravendite di abitazioni (97 Ntn) sono cresciute del 22,2%, non è bastato a compensare le flessioni registrate nelle zone centrali (zona B1, 62 Ntn, -17,8% e zona B2, 96 Ntn, -2,8%) e semicentrale (C1, 195 Ntn, -6,9%).

Le compravendite di abitazioni crescono anche nella provincia di **Perugia**, +22,7% sul II semestre 2014. Gli aumenti sono diffusi in tutte le aree della provincia. In particolare gli scambi raddoppiano nella Media valle del Tevere (197 Ntn, +53%), crescono del 40% nella zona dell'Alto Tevere (256 Ntn) e guadagnano quasi il 30% nell'Assisiatese (236 Ntn, +28,3%). Dal lato dei valori, la quotazione media provinciale si attesta intorno ai 1.120 euro al mq e risulta ovunque stabile o in lieve crescita. Perugia città recupera, nel II semestre 2015, un quinto delle compravendite di abitazioni (731 Ntn)

con una quotazione media stabile a 1.330 euro al mq.

Crescono del 7,3% gli scambi di abitazioni registrati nella provincia di **Salerno** (circa 2.900 Ntn). La variazione percentuale osservata è il risultato della combinazione di tassi di rialzo in alcune aree, affiancati da perdite registrate in altre. Nonostante la quotazione media sia la più elevata dell'intera provincia, 2.100 euro al mq, in aumento dell'1,6%, il numero di abitazioni scambiate nell'area della Costiera amalfitana, 227 Ntn, guadagna quasi il 30% rispetto al II semestre 2014. Mantengono il segno meno i comuni dell'area del Cilento, con la parte interna che registra un calo del 12,2%, e della costa, in diminuzione dell'8,2%; difficile sembra anche la ripresa per i comuni dell'area. Ripartono invece gli scambi a Salerno città che con una quotazione di 2.140 euro al mq, ancora in diminuzione dell'1,2%, segnano un rialzo del 24,5 per cento. Con le uniche eccezioni delle zone Orientale e Periferica, il numero di abitazioni scambiate è in crescita in tutta la città.

In salita risultano anche gli scambi nella provincia calabrese di **Catanzaro** che con poco più di mille Ntn registra una crescita del 5,9% grazie ai buoni risultati registrati in tutte le aree, con le uniche eccezioni di quelle della Costa di Capo Suvero (73 Ntn, -5,9%) e della Presila - Reventino (96 Ntn, -16,6%). Con 287 scambi, 29% circa del totale delle transazioni della provincia, Catanzaro capoluogo mostra una crescita del 6,8% con una quotazione media stabile a 1.140 euro al mq.

Con 468 scambi la provincia di **Crotone** segna un aumento del 9,3% imputabile ai risultati positivi osservati nel capoluogo e nelle aree "Ampollino e Dorsali Tacina e Soleo" e "Baia magnogreca e Pianori di mezzo". Crotone città guadagna, rispetto al II semestre 2014, il 20,1% delle compravendite (156 Ntn), con una quotazione media che si attesta intorno ai 1.070 euro mq, in calo dell'1,3 per cento.

di

Erika Ghirardo

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/dal-catasto/articolo/vendite-e-quotazioni-stabili-nelle-citta-provincia-minori>