

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

Immobili

## Note Omi primo semestre 2016: boom di vendite nelle metropoli

25 Novembre 2016

Roma, Milano, Napoli e Torino, le città più grandi per popolazione e quota di mercato immobiliare, registrano il 21% di compravendite in più rispetto al primo semestre 2015



Il primo semestre 2016 è stato decisamente positivo per il mercato immobiliare delle città di Roma Milano Napoli e Torino: è questo il dato che emerge dalle analisi presenti nelle **Note territoriali** Omi del I semestre 2016 pubblicate oggi dall'Agenzia delle Entrate e frutto della consolidata collaborazione tra gli uffici provinciali - territorio e l'ufficio studi dell'osservatorio del mercato immobiliare. Un semestre di ottime performance (il 21% di compravendite in più rispetto al I semestre 2015) per le quattro città più grandi per popolazione e per quota di mercato immobiliare, che insieme rappresentano il 13,6% del mercato immobiliare italiano. Nei primi sei mesi del 2016 i dati relativi al mercato immobiliare italiano mostrano un consolidamento della forte crescita già in atto, grazie ai bassi tassi di interessi sui mutui e al fatto che le variazioni dei prezzi restano negative. Se si guardano le variazioni percentuali delle compravendite di abitazioni risulta che Torino segna l'incremento maggiore (+30%), seguita da Milano (+28%), Napoli (+24,2%) e in coda Roma (+12%).

### Roma

La città di Roma registra il più alto numero di compravendite in Italia: 14.821 NTN (numero transazioni normalizzate) nel I semestre 2016, in crescita del 12,5% rispetto all'omologo semestre del 2015. Il dato è perfettamente in linea con il trend positivo rilevato sia nella sua provincia (+15,6%) che nel Lazio (+15%). Le preferenze dei romani sono rivolte ai tagli "piccoli" (31,8%

NTN), che rappresentano il 26% dello stock immobiliare residenziale del comune di Roma. È rilevante anche il taglio "medio" (29%) che rappresenta la tipologia più presente nello stock residenziale della città (32,5%). Tutte le macroaree di Roma registrano un aumento delle vendite; fa eccezione la macroarea fuori Gra-nord-ovest nella quale le transazioni diminuiscono del 6,9%. Le aree Casilina-Prenestina (1.237 NTN) e fuori Gra est (1.238 NTN) sono quelle con la più ampia dimensione di mercato, rappresentando ciascuna più dell'8% delle transazioni movimentate nel mercato romano. La quotazione più elevata si registra nella macroarea Centro Storico, quasi 6 mila €/m<sup>2</sup>, 1,91 volte la media comunale. Seguono le macroaree Semicentrale Parioli - Flaminio (5.463 €/m<sup>2</sup>), Semicentrale Prati - Trionfale (4.594 €/m<sup>2</sup>) e Semicentrale Salaria - Trieste - Nomentano (4.307 €/m<sup>2</sup>) che rappresentano le aree più prestigiose della città.

## **Milano**

La città di Milano, con 10.954 compravendite, rappresenta il 12,2% del mercato residenziale di tutti i capoluoghi italiani e gli scambi crescono del 28% rispetto al I semestre 2015. Analizzando le dinamiche immobiliari interne al comune, spicca la macroarea periferia sud che registra un incremento del 59% delle compravendite, segue la macroarea semicentro ovest (+42,7%). Anche le macroaree più "pregiate" della città (centro e centro storico), mostrano segni positivi, rispettivamente (+20%) e (+26%). La quotazione media comunale si attesta intorno ai 3.000 €/m<sup>2</sup>, in calo dello 0,8%. Le quotazioni medie delle macroaree comunali sono massime nel centro storico (7.688 €/m<sup>2</sup>) e centro (5.366 €/m<sup>2</sup>) via via decrescenti allontanandosi verso le macroaree semicentrali (da 3.254 a 4.669 €/m<sup>2</sup>) e periferiche (da 2.208 a 2.498 €/m<sup>2</sup>). Analizzando più nel dettaglio le quotazioni della città si osserva come le zone di City Life (9.600 €/m<sup>2</sup>) e Porta Nuova (11.250 €/m<sup>2</sup>), pur essendo situate nella fascia semicentrale, abbiano quotazioni medie più elevate rispetto alle zone del centro storico quali Duomo - Monte Napoleone (9.280 €/m<sup>2</sup>) e Brera (8.050 €/m<sup>2</sup>). La zona Omi con la quotazione più bassa è Missaglia- Gratosoglio, situata in fascia periferica nella macroarea sud nella quale si registra una quotazione di 1.817 €/m<sup>2</sup>. In termini di variazioni percentuali delle quotazioni immobiliari, le macroaree comunali sono in lieve calo rispetto al semestre precedente, mediamente dello 0,8%, fanno eccezione il semicentro sud in cui si registra un (+0,5%) e le periferie est (-1,7%) e ovest (-2,2%).

## **Napoli**

Il saldo positivo in doppia cifra del capoluogo partenopeo è allineato con la media degli altri capoluoghi. L'incremento delle compravendite è stato notevole in tutti gli ambiti cittadini, in particolare le macroaree urbane in cui sono state effettuate il maggior numero di transazioni nel semestre sono quella del semicentro storico (741 NTN) e la zona collinare (564 NTN), queste due

macroaree insieme rappresentano il 38% della quota del mercato immobiliare comunale. Si registra un notevole incremento degli scambi nella zona pregiata, oltre il 50% di compravendite in più rispetto al I semestre del 2015, tale macroarea urbana è peraltro l'area in cui risulta essere più elevato il valore delle abitazioni. Incrementi anche nella zona periferia nord (+61%) dove però è più esiguo il numero delle compravendite (60 NTN).

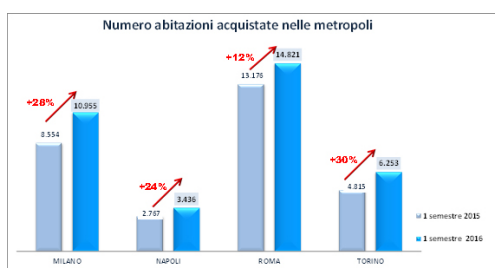
La zona pregiata, per definizione, è naturalmente la macroarea con la quotazione maggiore, quasi doppia rispetto alla media comunale, seguita a grande distanza dalla zona collinare. Anche la periferia occidentale e il centro antico marcano quotazioni superiori alla media. Sobborghi settentrionali e sobborghi orientali, cioè la fascia da Scampia a San Giovanni, sono le macroaree con i differenziali maggiormente inferiori rispetto alla media, poco meno del 40 per cento.

## Torino

Il mercato immobiliare torinese nel I semestre 2016 ha registrato un numero di transazioni complessive pari a 6.253 mostrando un incremento delle compravendite +30% ed una flessione delle quotazioni delle abitazioni del 2 per cento.

La zona in cui si registrano più compravendite (ben 873 NTN) è quella di Santa Rita Mirafiori, seguono in ordine di scambi registrati: Madonna di campagna (459 NTN), Aeronautica parella (458 NTN) e Pozzo di strada (443 NTN), San Paolo Spina 1 Marmolada (420 NTN) e Palermo (403 NTN).

Il taglio di abitazione prescelto a Torino è quello piccolo (fino a quattro vani catastali), questo tipo di abitazione rappresenta il 42% delle compravendite. La quotazione media della città è pari a 1.842 €/m<sup>2</sup> ma le zone più costose come Valentino e Carlo Emanuele II superano i 3.000 €/m<sup>2</sup> con un differenziale di 1,6 rispetto alla media comunale.



di  
**Dora Barbaccia**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/dal-catasto/articolo/note-omi-primi-semesteri-2016-boom-vendite-nelle-metropoli>