Immobili

Viaggio nei mercati immobiliari: le tappe in sette province italiane

25 Novembre 2016

Sotto osservazione Venezia, Padova, Genova, Bologna, Firenze, Bari e Catania con i loro comuni, gli hinterland, i quartieri centrali e periferici. Scambi su, valori ancora un po' giù

Thumbnail Image not found or type unknown Prosegue anche nel primo semestre 2016 la crescita delle compravendite immobiliari nelle province italiane di media dimensione. I numeri contenuti nelle **Note territoriali** redatte da alcuni uffici provinciali - Territorio, in collaborazione con l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, confermano il rinnovato attivismo dei mercati locali. A fronte di compravendite aumentate mediamente di oltre il 20%, le quotazioni mostrano tuttavia segni negativi, anche se lievi. Di seguito si riportano i principali andamenti delle città analizzate.

Nel periodo osservato la provincia di **Venezia** ha fatto registrare un incremento delle transazioni pari al 27,7%, con il capoluogo (+32,8%) che ha trainato il resto dei comuni (+25,4%). Spicca, in particolare il dato relativo agli immobili situati nella macroarea urbana del centro storico e della Giudecca, le cui compravendite sono cresciute di oltre il 50 per cento. Le quotazioni risultano in calo tanto nel capoluogo quanto nei comuni più piccoli. A perdere valore sono stati soprattutto gli immobili della macroarea Terraferma, in discesa del 3,1 per cento.

Rimanendo in Veneto, la provincia di **Padova** si è sostanzialmente allineata al dato del capoluogo regionale, con un +25,8% di compravendite nei primi sei mesi del 2016 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. In questo caso il miglior risultato del comune principale (+33,4%) è ancora più evidente, con uno scarto rispetto ai centri più piccoli (+22,7%) di circa dieci punti percentuali. Le quotazioni, tuttavia, hanno tenuto meglio in questi ultimi (-0,4%) che non nel primo (-1,1%).

Anche tra le macroaree urbane quella che ha registrato la maggiore crescita in termini di compravendita, vale a dire l'area periferica (+47%), ha subito anche il maggior calo in termini di valore medio, -2 per cento.

Genova si è rivelata, in questo primo semestre 2016, una delle province più dinamiche in termini di scambi immobiliari. Tanto il capoluogo quanto gli altri comuni hanno fatto segnare una crescita di poco inferiore al 30% influenzando, con il loro peso, sul risultato positivo di tutta la regione. Le quotazioni confermano il trend decrescente già segnalato in altre province. Limitando lo sguardo al perimetro comunale, a calare maggiormente sono state le macroaree che già registravano valori inferiori alla media cittadina come la Val Bisagno (Alta Val Bisagno -6,6%, Bassa Val Bisagno -5,6%), e la Val Polcevera (-6,1%). Come verificatosi nei semestri precedenti, le quotazioni medie più elevate si sono registrate nel Levante e in alcuni quartieri del Ponente e del centro cittadino.

Il mercato immobiliare della provincia di **Bologna**, con più di 6mila transazioni effettuate tra gennaio e giugno, è cresciuto di circa il 25% rispetto allo scorso anno, esattamente in linea col dato medio regionale. Le singole macroaree provinciali hanno mostrato andamenti eterogenei con un picco pari a +36,9% registrato nella seconda semicintura sud-est. Quest'ultima è, al contempo, una delle poche zone in cui le quotazioni, in lieve calo nel complesso della provincia (-1,3%), si sono mantenute sostanzialmente stabili (-0,2%). Da segnalare, all'interno di questa stessa area, il dato del comune di Imola (+40%) che rappresenta una fetta consistente del mercato provinciale. Nel capoluogo le aree di maggior pregio si confermano la zona collinare e la cintura esterna sud, con quotazioni medie pari rispettivamente a 4.425 €/m² e 3.682 €/m².

grafico con quotazioni e compravendite descritte nell'articolo

La provincia di **Firenze**, che costituisce oltre un quarto del mercato regionale, ha registrato anch'essa un significativo tasso di crescita nelle compravendite (+24,2%), ricalcando come per altre province già analizzate, il dato aggregato della propria regione. I mercati più vivaci si sono concentrati nelle macroaree provinciali del Valdarno, della cintura fiorentina e dell'empolese Val d'Elsa, tutti con variazioni superiori al 30%. Le quotazioni sono scese in media di circa l'1%. Focalizzando l'attenzione sul capoluogo, si osserva quanto già verificatosi nei semestri precedenti e cioè la tendenza del mercato a movimentare, in maniera sensibilmente più pronunciata, gli appartamenti di taglio più piccolo rispetto alle altre classi dimensionali. Quanto alle quotazioni medie rilevate nei diversi quartieri, i dati evidenziano l'esistenza di una fascia con quotazioni più elevate che si dispiega lungo l'asse che va da nord-est a sud-ovest e taglia la città, interessando le zone collinari, il centro storico e le zone semicentrali e

centrali di pregio, queste ultime molto ricercate dai residenti per la buona dotazione di servizi e di urbanizzazioni.

Le compravendite immobiliari nella provincia di **Bari** sono aumentate complessivamente di poco meno del 20%, mostrando tuttavia una significativa differenza tra il dato modesto del capoluogo (+3,4%) e quello dei comuni minori (+24.3%), in particolare di quelli situati nella Bat zona interna, nell'hinterland sud-ovest e nella Murgia sud-est. Le quotazioni si sono mantenute generalmente stabili. Nella città capoluogo le zone Omi con la quotazione più alta risultano essere la zona B9 (quartiere Murat e zona Umbertina) - che costituisce la parte più pregiata della città per la presenza anche di immobili di rilevanza architettonica - e la nuova zona C3 (Poggiofranco 2), dove l'incremento delle attività commerciali e il forte sviluppo edilizio ancora in corso hanno reso appetibile la zona.

Infine, la provincia di **Catania** ha visto crescere il proprio mercato immobiliare del 22% nel periodo considerato, circa 6 punti percentuali in più rispetto alla media della regione Sicilia. Sul risultato ha inciso l'ottima performance del capoluogo (+31,6%) secondo su scala regionale al solo comune di Trapani. Le quotazioni hanno registrato un calo medio del 2,5% con picco negativo nel capoluogo e nel versante sud occidentale dell'Etna.

di

Saverio Serafini

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/dal-catasto/articolo/viaggio-nei-mercati-immobiliari-tappe-sette-province-italiane>