

idealista

andamento dei prezzi
delle case di seconda mano



primo trimestre 2015

sinopsi

con un ulteriore calo dello 0,8% nel primo trimestre dell'anno prosegue la lenta discesa dei valori immobiliari in italia, che ora si attestano a 2.061 euro/m², a fronte di un quadro generale ancora piuttosto frammentario. sono i dati dell'ufficio studi di idealista, che ha monitorato l'andamento dei prezzi di 213.104 abitazioni di seconda mano tra il 1° gennaio e il 30 marzo

nella maggior parte delle macro-aree regionali il trend si mantiene prevalentemente ribassista eccetto che per il veneto (2,7%), la valle d'aosta (1,3%) e il trentino-alto adige (0,1%). meno omogeneo il contesto provinciale e cittadino dove i ribassi colpiscono mediamente 3 mercati su 4

in tale situazione i principali capoluoghi italiani marcano ancora una chiara tendenza negativa anche se **con riferimento alle variazioni annuali la situazione è in lento graduale miglioramento in alcuni mercati come roma (0,8) e milano (0,2%)**, che di solito anticipano i trend nazionali. **sul trimestre la performance peggiore è quella di genova (-5,5%)**, seguita da bologna (-2,5%) e roma (-2,1%). cali sotto il due per cento per 8 grandi città da torino (-1,9%) a cagliari (-0,4%). solo firenze (0,4%) e venezia (0,6%) sono in controtendenza

64 centri capoluogo sugli 83 monitorati chiudono questo trimestre in terreno negativo; variazioni minime, comprese tra il 1% e il -1% sono un segnale di stabilizzazione per 25 piazze; le più svalutate dopo i mesi invernali sono barletta (-9,3) e pistoia (-7,9%) oltre alla già citata genova. la più rivalutata è bergamo (6,8%), dove però si stanno registrando continue oscillazioni da un trimestre all'altro, segnale di un mercato dai valori ancora estremamente instabile

sul fronte delle quotazioni i centri più cari sono venezia (4.461 euro/m²), roma (4.461 euro/m²) e firenze (3.485 euro/m²). dal lato opposto della tavola troviamo biella, il fanalino di coda con prezzi che si attestano (sugli) 841 euro al metro quadro

italia	mar-14	dic-14	mar-15	variazioni annuale	variazione trimestrale
italia	2.044	2.077	2.061	0,8%	-0,8%

indice

metodología	5
abruzzo	6
basilicata	6
calabria	8
campania	8
emilia romagna	10
friuli venezia giulia	13
lazio	13
liguria	17
lombardia	20
marche	24
molise	24
piemonte	24
puglia	27
sardegna	29
sicilia	29
toscana	32
trentino alto adige	38
umbria	38
valle d'aosta	38
veneto	39

il nuovo indice dei prezzi degli immobili di idealista

tutte le abitazioni analizzate in questo rapporto sono di seconda mano e provengono sia da privati che da professionisti immobiliari

per la realizzazione di quest'indice sono stati analizzati i dati di 213.104

abitazioni di seconda mano pubblicate su idealista tra il 1° gennaio e il 30 marzo del 2015; questi immobili hanno superato il controllo qualità basato su informazioni come: prezzo, dimensione, distribuzione e non duplicazione. significa che con non ci sono annunci ripetuti della stessa abitazione e pertanto nessuna di queste è stata contabilizzata più di una volta nell'analisi di questo rapporto. l'indice immobiliare di idealista è elaborato con i prezzi di offerta sui metri quadrati costruiti (a corpo).

tutti i prezzi analizzati corrispondono agli ultimi aggiornamenti apportati dai venditori sugli immobili pubblicati su idealista e pertanto rappresentano i dati più freschi e attuali del mercato. per assicurare l'esattezza dei dati, sono sistematicamente escluse dal rilevamento le case i cui prezzi indicati dagli utenti risultano chiaramente sproporzionati rispetto al valore di mercato. tale scarto è stato misurato mediante il calcolo della deviazione standard che consente di ridurre eventuali distorsioni rispetto al valore medio atteso nel calcolo del prezzo al metro quadro. sono state inoltre escluse dal rilevamento le case unifamiliari, perché la loro presenza provocava la distorsione nella rilevazione dei prezzi di alcune zone

per permettere una sufficiente standardizzazione dei risultati inoltre vengono analizzati soltanto quei comuni che hanno mantenuto, nel corso del periodo di studio, una media costante di 50 o più annunci di case di seconda mano invendite. quei comuni che non hanno raggiunto questa media sono stati esclusi dal campione di analisi al pari di quelli che hanno registrato, nel periodo dato, una variazione di più del 30% del numero di annunci

regione	n° municipio	n° immobili
abruzzo	1	1.987
basilicata	0	497
calabria	7	3.392
campania	22	8.736
emilia romagna	43	17.313
friuli venezia giulia	5	2.565
lazio	39	26.072
liguria	37	11.964
lombardia	118	47.239
marche	14	4.832
molise	3	725
piemonte	34	12.204
puglia	18	6.932
sardegna	21	5.045
sicilia	48	13.822
toscana	97	29.775
trentino alto adige	6	2.489
umbria	5	2.979
valle d' aosta	1	597
veneto	43	13.939
totale	562	213.104

per realizzare il calcolo dell'evoluzione del prezzo delle case di seconda mano per province e regioni, idealista ha tenuto conto di tutto il prodotto presente nella sua base dati senza limitarsi esclusivamente alle abitazioni presenti nei comuni analizzati nel rapporto. in questo modo l'analisi riflette la diversità di tutto il prodotto in vendita in italia e non solo nei grandi nuclei urbani

a partire dal quarto trimestre del 2014 abbiamo migliorato la metodologia di calcolo che ci permetterà di dare maggiore stabilità e validità ai dati ottenuti. grazie al nuovo sistema, certe variazioni atipiche talvolta riscontrabili in alcuni mercati (che ci obbligavano a creare eccezioni e avvisi di anomalie) vengono corrette matematicamente, aumentando il valore statistico dei dati

per mantenere la coerenza con i periodi anteriori applichiamo la metodologia aggiornata a tutti i dati pubblicati dal 2007 il che permette di correggere possibili anomalie nello storico dei prezzi senza modificare le variazioni degli ultimi 7 anni

l'indice immobiliare di idealista è stato elaborato sui prezzi di offerta, non sul prezzo di vendita; vale a dire che tutti i valori dell'analisi possono non coincidere con il prezzo finale dell'operazione di compravendita, che può essere più basso di quello inizialmente proposto dal venditore. idealista può contare sulla base dati più dettagliata del mercato immobiliare, ciò permette di analizzare l'evoluzione delle

compravendite immobiliari sia dal punto di vista quantitativo che qualitativo. con la pubblicazione di questo rapporto idealista si propone di fare chiarezza sul mercato immobiliare contribuendo alla trasparenza dell'informazione di questo settore

questo rapporto è stato preparato dall'ufficio studi di idealista. i suoi contenuti sono protetti ai sensi della rispettiva normativa in materia diritto d'autore italiana, di brevetti, di marchi e di proprietà intellettuale. è proibita la riproduzione e diffusione senza menzionare la fonte

l'informazione contenuta in questo rapporto è stata elaborata da idealista e viene fornita solo per finalità informative. in nessun caso tale informazione potrà essere utilizzata per fini consulenziali, di valutazione immobili o altri servizi

idealista non è responsabile per tutte quelle informazioni incluse nel rapporto provenienti da fonti esterne a idealista. l'inclusione in questo rapporto di medie, metrature e stime elaborate da idealista o prese da terzi hanno una finalità puramente informativa e non vanno pertanto considerate come opinioni e raccomandazioni di qualsiasi tipo

in nessun caso idealista è responsabile delle interpretazioni che altri utenti possono formulare basandosi sulle informazioni contenute nel rapporto

il prossimo rapporto sul prezzo degli immobili verrà pubblicato la prima settimana di luglio del 2015

para ulteriori informazioni sulla metodologíanon esitare a contattarci:
vincenzo.detommaso@idealista.it

© idealista, libertad y control s.a. 2015

