



L'andamento del mercato immobiliare

Focus su quattro mercati principali

TORINO

Nell'anno 2023 le compravendite residenziali di Torino (14.880) hanno registrato una diminuzione del 7,8% su base annua. Il volume scambiato nel primo trimestre 2024 è calato del 10,2% annuo (3.193 compravendite), contro il 7,2% nazionale. Nel primo semestre 2024, i prezzi medi delle abitazioni sono aumentati dello 0,4% semestrale per gli immobili nuovi e dell'0,8% per quelli usati. È maggiore l'incremento dei canoni medi (3,3%), che crescono soprattutto nelle zone centrali. Il rendimento medio lordo da locazione è pari al 5,7%. I tempi medi di vendita e di locazione delle abitazioni usate rimangono ai minimi storici (rispettivamente 5 e 2 mesi). Lo sconto medio sul prezzo richiesto è pari al 12% per gli immobili usati e al 6-7% per quelli nuovi/ristrutturati.

Tavola 1. Torino - Principali indicatori di mercato, I semestre 2024

TORINO		
COMPRAVENDITA ABITAZIONI NUOVE		
ZONA	PREZZO (€/MQ)	VARIAZIONE SEMESTRALE (%)
Zona di pregio	3.802	-0,2
Centro	3.072	2,0
Semicentro	2.130	1,2
Periferia	1.523	-0,7
Media Torino	2.044	0,4
COMPRAVENDITA ABITAZIONI USATE		
ZONA	PREZZO (€/MQ)	VARIAZIONE SEMESTRALE (%)
Zona di pregio	2.959	-0,4
Centro	2.318	2,2
Semicentro	1.771	1,1
Periferia	1.149	0,3
Media Torino	1.591	0,8
LOCAZIONE ABITAZIONI USATE		
ZONA	CANONE (€/MQ/ANNO)	VARIAZIONE SEMESTRALE (%)
Zona di pregio	141	3,0
Centro	123	3,8
Semicentro	93	3,4
Periferia	75	3,2
Media Torino	91	3,3

Fonte: Nomisma.

MILANO

Nel 2023 le compravendite residenziali di Milano (24.830) sono diminuite del 13,2% annuo, dopo che nel 2022 avevano registrato il picco massimo dal 2008. Nel primo trimestre 2024 gli scambi (5.141) hanno scontato una flessione annua a due cifre (-13,2%), superiore alla media Italia (-7,2%).

Nel primo semestre 2024 i prezzi sono aumentati mediamente del 2,4% per gli immobili nuovi e del 2,0% per quelli usati, con performance decisamente migliori nelle zone di pregio. Crescono anche i canoni medi (+2,2% semestrale). Il rendimento medio lordo da locazione è pari al 4,9%.

Il mercato è molto liquido, con tempi medi di vendita (4 mesi) e di locazione (2 mesi) che toccano i livelli minimi degli ultimi vent'anni, come anche lo sconto medio, pari al 9% per gli immobili usati e al 4% per i nuovi/ristrutturati.

Tavola 2. Milano - Principali indicatori di mercato, I semestre 2024

MILANO		
COMPRAVENDITA ABITAZIONI NUOVE		
ZONA	PREZZO (€/MQ)	VARIAZIONE SEMESTRALE (%)
Zona di pregio	8.900	3,8
Centro	6.918	3,0
Semicentro	4.490	2,0
Periferia	2.961	2,0
Media Milano	4.293	2,4
COMPRAVENDITA ABITAZIONI USATE		
ZONA	PREZZO (€/MQ)	VARIAZIONE SEMESTRALE (%)
Zona di pregio	7.442	4,5
Centro	5.577	1,1
Semicentro	3.783	1,5
Periferia	2.376	1,8
Media Milano	3.516	2,0
LOCAZIONE ABITAZIONI USATE		
ZONA	CANONE (€/MQ/ANNO)	VARIAZIONE SEMESTRALE (%)
Zona di pregio	312	1,7
Centro	255	1,3
Semicentro	184	2,7
Periferia	125	2,5
Media Milano	171	2,2

Fonte: Nomisma.

ROMA

Nel 2023 le compravendite residenziali (34.340) hanno registrato un calo del 14,4% annuo, a cui ha fatto seguito, nel primo trimestre 2024, una nuova flessione tendenziale (-6,9%) con 7.703 scambi.

Nel primo semestre 2024, l'incremento semestrale dei prezzi medi delle abitazioni usate (+1,9%) consolida la ripresa in atto da sei semestri e riguarda anche gli immobili nuovi e ristrutturati (+1,8%). Lo sconto medio è stabile su base semestrale per le abitazioni usate (12%) e nuove/ristrutturate (7-8%).

Si consolida l'incremento dei canoni (+2,8% semestrale) iniziato nel secondo semestre 2021. Il rendimento medio lordo da locazione è pari al 5,8%. Stazionari i tempi medi di vendita, intorno ai 5 mesi. In ulteriore diminuzione, invece, i tempi medi di locazione, pari a 2 mesi nella media urbana.

Tavola 3. Roma - Principali indicatori di mercato, I semestre 2024

ROMA		
COMPRAVENDITA ABITAZIONI NUOVE		
ZONA	PREZZO (€/MQ)	VARIAZIONE SEMESTRALE (%)
Zona di pregio	7.270	2,7
Centro	5.581	1,6
Semicentro	3.656	1,4
Periferia	2.287	2,2
Media Roma	3.424	1,9
COMPRAVENDITA ABITAZIONI USATE		
ZONA	PREZZO (€/MQ)	VARIAZIONE SEMESTRALE (%)
Zona di pregio	6.577	1,9
Centro	4.682	1,1
Semicentro	3.196	2,3
Periferia	1.913	1,9
Media Roma	2.935	1,8
LOCAZIONE ABITAZIONI USATE		
ZONA	CANONE (€/MQ/ANNO)	VARIAZIONE SEMESTRALE (%)
Zona di pregio	312	4,5
Centro	266	4,4
Semicentro	178	1,8
Periferia	122	2,2
Media Roma	169	2,8

Fonte: Nomisma.

NAPOLI

Nel 2023 le compravendite residenziali (7.960) sono diminuite del 4,4% annuo. Le transazioni sono in calo anche nel primo trimestre 2024 (1.868), ad un tasso tendenziale (-4,4%) più contenuto rispetto al totale Italia (-8,2%).

Nel primo semestre 2024, i prezzi medi crescono del 2,2% per le abitazioni nuove e del +1,7% per le usate, con una performance migliore nelle zone di pregio. Crescono anche i canoni medi (+2,0% semestrale), con maggiore slancio nelle zone del semicentro e in periferia. Il rendimento medio lordo da locazione è pari al 5,1%.

I tempi medi di assorbimento delle abitazioni usate sono pari a 5-6 mesi per la vendita e a 2 mesi per la locazione. Lo sconto medio sul prezzo richiesto è stabile per gli immobili usati (13%), sia per quelli nuovi/ristrutturati (6,5%).

Tavola 4. Napoli - Principali indicatori di mercato, I semestre 2024

NAPOLI		
COMPRAVENDITA ABITAZIONI NUOVE		
ZONA	PREZZO (€/MQ)	VARIAZIONE SEMESTRALE (%)
Zona di pregio	5.518	2,1
Centro	3.581	1,9
Semicentro	2.375	2,1
Periferia	1.529	2,6
Media Napoli	2.294	2,2
COMPRAVENDITA ABITAZIONI USATE		
ZONA	PREZZO (€/MQ)	VARIAZIONE SEMESTRALE (%)
Zona di pregio	4.936	2,5
Centro	2.883	2,0
Semicentro	1.929	0,6
Periferia	1.210	2,1
Media Napoli	1.873	1,7
LOCAZIONE ABITAZIONI USATE		
ZONA	CANONE (€/MQ/ANNO)	VARIAZIONE SEMESTRALE (%)
Zona di pregio	192	1,1
Centro	137	0,4
Semicentro	96	2,8
Periferia	73	2,6
Media Napoli	96	2,0

Fonte: Nomisma.