



## L'andamento del mercato immobiliare

### Lo sguardo su quattro mercati principali

#### TORINO

Nel 2021 le compravendite residenziali di Torino (15.224) hanno registrato un aumento del 28,2% su base annua. Presenta una crescita anche il volume scambiato nel primo semestre 2022 (8.189 compravendite) sebbene a un tasso di crescita più contenuto (+6,6% rispetto al primo semestre 2021).

I prezzi delle abitazioni nel primo semestre dell'anno sono aumentati mediamente del 2,6% semestrale per gli immobili nuovi e del 2,1% per quelli usati. In calo, per contro, i canoni medi (-0,6% semestrale), così come i rendimenti medi lordi da locazione, scesi al 5,3%.

I tempi medi di vendita e di locazione delle abitazioni usate hanno raggiunto i livelli minimi degli ultimi 15 anni (rispettivamente 4,6 e 2 mesi). Anche lo sconto medio sul prezzo richiesto è in diminuzione, sia per gli immobili usati (12%) sia per i nuovi/ristrutturati (6,5%).

#### MILANO

Nel 2021 le compravendite residenziali di Milano (26.923) hanno registrato il picco massimo dal 2008 con un +24,4% annuo. Gli scambi portati a termine nel primo semestre 2022 (15.600) confermano un incremento a due cifre (+17,5%), superiore alla media Italia (+10%). Nel primo semestre 2022 i prezzi medi delle abitazioni sono aumentati mediamente del 3,7% per gli immobili nuovi e del 3,6% per quelli usati, con performance migliori in periferia, intorno al 5,2%. Crescono anche i canoni medi su base annua (+2,2%). Il rendimento medio lordo da locazione è assestato su 4,8 punti percentuali.

Il mercato è molto liquido, con tempi medi di vendita (3,6 mesi) e di locazione (2 mesi) che toccano i livelli minimi degli ultimi vent'anni, come anche lo sconto medio sul prezzo richiesto, pari a 8% per gli immobili usati e a 4% per nuovi/ristrutturati.

Tavola 1. Torino - Principali indicatori di mercato (I semestre 2022)

TORINO		
COMPRAVENDITA ABITAZIONI NUOVE		
ZONA	PREZZO (€/MQ)	VARIAZIONE SEMESTRALE (%)
Zona di pregio	3.631	1,4
Centro	2.887	2,3
Semicentro	2.043	3,1
Periferia	1.491	2,8
<b>Media Torino</b>	<b>1.967</b>	<b>2,6</b>
COMPRAVENDITA ABITAZIONI USATE		
ZONA	PREZZO (€/MQ)	VARIAZIONE SEMESTRALE (%)
Zona di pregio	2.872	2,1
Centro	2.222	3,3
Semicentro	1.695	2,8
Periferia	1.115	0,9
<b>Media Torino</b>	<b>1.534</b>	<b>2,1</b>
LOCAZIONE ABITAZIONI USATE		
ZONA	CANONE (€/MQ/ANNO)	VARIAZIONE SEMESTRALE (%)
Zona di pregio	129	-0,7
Centro	112	-0,6
Semicentro	84	-1,0
Periferia	67	-0,3
<b>Media Torino</b>	<b>82</b>	<b>-0,6</b>

Fonte: Nomisma.

Tavola 2. Milano - Principali indicatori di mercato (I semestre 2022)

MILANO		
COMPRAVENDITA ABITAZIONI NUOVE		
ZONA	PREZZO (€/MQ)	VARIAZIONE SEMESTRALE (%)
Zona di pregio	8.436	3,1
Centro	6.558	2,4
Semicentro	4.280	4,4
Periferia	2.727	4,0
<b>Media Milano</b>	<b>4.033</b>	<b>3,7</b>
COMPRAVENDITA ABITAZIONI USATE		
ZONA	PREZZO (€/MQ)	VARIAZIONE SEMESTRALE (%)
Zona di pregio	6.996	4,5
Centro	5.369	3,4
Semicentro	3.507	1,5
Periferia	2.155	5,2
<b>Media Milano</b>	<b>3.267</b>	<b>3,6</b>
LOCAZIONE ABITAZIONI USATE		
ZONA	CANONE (€/MQ/ANNO)	VARIAZIONE SEMESTRALE (%)
Zona di pregio	285	3,3
Centro	234	1,6
Semicentro	170	1,9
Periferia	114	2,5
<b>Media Milano</b>	<b>156</b>	<b>2,2</b>

Fonte: Nomisma.

## ROMA

A Roma, nel 2021, le compravendite residenziali (38.841) hanno registrato un aumento del 31,4% su base annua, a cui ha fatto seguito un incremento degli scambi anche nel primo semestre 2022 (20.868) a un tasso di crescita più moderato (+9%).

L'incremento semestrale dei prezzi medi delle abitazioni usate (+3,2%) più che consolida la tendenza di ripresa in atto già da tre semestri e riguarda anche il segmento degli immobili nuovi e ristrutturati al nuovo (+2,7%). Lo sconto medio risulta stazionario sull'11%.

Il segmento della locazione conferma la ripresa dei canoni iniziata nel secondo semestre 2021 (+0,9% semestrale). Stabili i rendimenti potenziali lordi da locazione (5,6%).

Calano i tempi medi di vendita, omogenei e intorno ai 5 mesi nelle varie zone della città, e i tempi medi di locazione, pari a 3,3 mesi nella media urbana.

Tavola 3. Roma - Principali indicatori di mercato (I semestre 2022)		
ROMA		
COMPRAVENDITA ABITAZIONI NUOVE		
ZONA	PREZZO (€/MQ)	VARIAZIONE SEMESTRALE (%)
Zona di pregio	6.928	1,5
Centro	5.304	2,4
Semicentro	3.579	3,4
Periferia	2.239	2,7
<b>Media Roma</b>	<b>3.317</b>	<b>2,7</b>
COMPRAVENDITA ABITAZIONI USATE		
ZONA	PREZZO (€/MQ)	VARIAZIONE SEMESTRALE (%)
Zona di pregio	6.248	3,2
Centro	4.565	2,8
Semicentro	3.097	3,4
Periferia	1.849	3,3
<b>Media Roma</b>	<b>2.837</b>	<b>3,2</b>
LOCAZIONE ABITAZIONI USATE		
ZONA	CANONE (€/MQ/ANNO)	VARIAZIONE SEMESTRALE (%)
Zona di pregio	288	-1,0
Centro	248	0,7
Semicentro	168	1,7
Periferia	113	1,1
<b>Media Roma</b>	<b>158</b>	<b>0,9</b>

Fonte: Nomisma.

## NAPOLI

Nel 2021 le compravendite residenziali di Napoli (8.096) sono aumentate del 27,6% annuo. In crescita anche gli scambi del primo semestre 2022 (4.393), ma a un tasso tendenziale più contenuto (+6,1%).

I prezzi medi crescono del +0,4% per le abitazioni nuove e del +2,5% per le usate, con la performance migliore da imputare alle periferie, laddove la domanda è più forte (+3,9%). Crescono anche i canoni medi (+2%), con maggiore slancio nelle zone periferiche. I rendimenti medi lordi da locazione (5,1%) sono stazionari.

I tempi medi di vendita (6 mesi) delle abitazioni usate tornano ai livelli del 2019, mentre quelli per la locazione si accorciano fino a 3 mesi, con una tempistica che non si raggiungeva dal 2008. Lo sconto medio sul prezzo richiesto diminuisce sia per gli immobili usati (14%), sia per quelli nuovi/ristrutturati (9%).

Tavola 4. Napoli - Principali indicatori di mercato (I semestre 2022)		
NAPOLI		
COMPRAVENDITA ABITAZIONI NUOVE		
ZONA	PREZZO (€/MQ)	VARIAZIONE SEMESTRALE (%)
Zona di pregio	5.178	-0,1
Centro	3.390	-0,2
Semicentro	2.230	-1,5
Periferia	1.487	2,5
<b>Media Napoli</b>	<b>2.185</b>	<b>0,4</b>
COMPRAVENDITA ABITAZIONI USATE		
ZONA	PREZZO (€/MQ)	VARIAZIONE SEMESTRALE (%)
Zona di pregio	4.715	1,1
Centro	2.770	2,1
Semicentro	1.860	1,9
Periferia	1.176	3,9
<b>Media Napoli</b>	<b>1.807</b>	<b>2,5</b>
LOCAZIONE ABITAZIONI USATE		
ZONA	CANONE (€/MQ/ANNO)	VARIAZIONE SEMESTRALE (%)
Zona di pregio	190	1,5
Centro	134	1,6
Semicentro	91	1,4
Periferia	71	2,8
<b>Media Napoli</b>	<b>92</b>	<b>2,0</b>

Fonte: Nomisma.

## Focus - Il mercato delle case vacanza nel 2022

In uno scenario di progressiva ripresa dei flussi turistici, il mercato delle case vacanza segna un considerevole incremento delle compravendite. Secondo i sentiment degli operatori, il mercato residenziale nelle località turistiche è alimentato principalmente dagli acquisti per utilizzo diretto (64%), mentre le quote restanti sono riconducibili a finalità di investimento o a soluzioni che prevedono un mix delle due motivazioni precedentemente citate (18% rispettivamente).

La domanda è sostenuta prevalentemente dalla componente domestica, il cui peso raggiunge l'81% delle compravendite, e tuttavia circa 1 acquisto su 5 è in capo ad acquirenti stranieri (19%), la cui incidenza risulta in crescita rispetto alle precedenti rilevazioni.

Con riferimento alle quotazioni delle case vacanza, la

variazione media riferita alle principali località turistiche italiane, sintesi dei mercati top, centrali e periferici delle località turistiche monitorate si conferma intorno al 3,1%. Le case vacanza ai laghi e nelle destinazioni montane mostrano l'incremento medio più significativo (+4,7% e +4,3%), mentre nelle località di mare le quotazioni crescono del 2,5% (tav. 5).

Nella classifica delle prime cinque località turistiche per prezzi massimi di compravendita di appartamenti top o nuovi si confermano le più esclusive destinazioni di mare e montagna. In vetta alla classifica Madonna di Campiglio con valori massimi che raggiungono i 15.000 €/mq, seguita da Capri e Forte dei Marmi (14.000 €/mq). Cortina d'Ampezzo e Santa Margherita Ligure registrano quotazioni medie massime intorno a 13.000 €/mq (tav. 6).

Tavola 5. Prezzi medi delle abitazioni turistiche in Italia (variazioni percentuali annuali 2022/2021)

REGIONE	TOP O NUOVE		CENTRALI USATE		PERIFERICHE USATE		INDICE MEDIO SINTETICO
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	
Laghi	3,8	4,6	4,9	5,1	4,7	4,7	4,7
Mare	2,2	3,2	2,7	2,6	2,5	2,1	2,5
Montagna	3,8	4,6	4,0	3,5	4,2	5,0	4,3
<b>Media località turistiche</b>	<b>2,8</b>	<b>3,7</b>	<b>3,2</b>	<b>3,0</b>	<b>3,1</b>	<b>3,1</b>	<b>3,1</b>

Nota: media semplice; l'indagine ha riguardato 217 località italiane.

Fonte: Nomisma e Fimaa-Confcommercio.

Tavola 6. Prime cinque località italiane per prezzi massimi di compravendita di appartamenti top o nuovi nel 2022 (€/mq)

LOCALITÀ	PREZZO MASSIMO (€/MQ)	PREZZO MEDIO (€/MQ)
Madonna di Campiglio (TN)	15.000	12.000
Capri (NA)	14.000	11.500
Forte dei Marmi (LU)	14.000	10.800
Cortina d'Ampezzo (BL)	13.500	11.250
Santa Margherita Ligure (GE)	13.000	9.750

Nota: il prezzo massimo è da intendersi come prezzo massimo medio e non come top price assoluto.

Fonte: Nomisma e Fimaa-Confcommercio.

continua >>>

&gt;&gt;&gt; segue

## Focus - Il mercato delle case vacanza nel 2022

Anche il comparto locativo conferma il dinamismo della ripresa post-pandemia. Il dato medio, che fa sintesi dei canoni medi settimanali di giugno, luglio e agosto nelle singole località turistiche monitorate da FIMAA e Nomisma, evidenzia un incremento del 4,8% annuo, con una limitata oscillazione in funzione del mese, compresa tra +4,4% di agosto e +5,0% di giugno. Il profilo medio del locatario è

in prevalenza rappresentato da famiglie con quattro e più componenti.

La quota di domanda di locazione alimentata dalla componente straniera (23% dei contratti stipulati) è più elevata rispetto al segmento della compravendita, verosimilmente grazie alla progressiva ripresa dei flussi turistici internazionali.

Tavola 7. Canoni settimanali di appartamenti\* in alcune primarie località di vacanza, 2022 (€/settimana)

REGIONE	LOCALITÀ	TIPOLOGIA	LUGLIO		AGOSTO	
			MIN	MAX	MIN	MAX
Trento	Canazei	Montagna	1.500	2.000	2.000	2.500
Campania	Capri	Mare	1.400	1.650	1.800	2.350
Toscana	Forte dei Marmi	Mare	850	1.400	1.100	1.700
Veneto	Jesolo Lido	Mare	800	1.200	1.400	2.100
Trento	Madonna di Campiglio	Montagna	1.800	2.000	2.000	2.500
Emilia-Romagna	Milano Marittima	Mare	750	1.400	1.000	1.700
Sicilia	Panarea	Mare	1.300	1.800	1.800	2.600
Liguria	Portovenere	Mare	1.300	1.600	1.300	2.000
Campania	Positano	Mare	1.700	2.750	1.900	2.700
Trento	Riva del Garda	Lago	2.000	2.500	2.500	3.000

\* Canoni minimi e massimi medi settimanali ordinari per un appartamento composto da camera matrimoniale, camera doppia, cucina e bagno, 4 posti letto, spese incluse.  
Fonte: Nomisma e Fimaa-Confcommercio.