

NOTA STAMPA

Cosa deve aspettarsi chi vuole comprare casa nel 2023

**Un 2023 positivo per il mattone in Italia:
i prezzi saranno stabili o in crescita in quasi tutte le grandi città**

Confermata dalle previsioni la spaccatura fra Nord e Sud

Milano, dicembre 2022 – Come da prassi, a fine anno si guarda con interesse a come evolverà il mercato immobiliare nel corso di quello che sta per arrivare, cercando di individuare le tendenze del 2023 in termini di preferenze abitative degli italiani. **Immobiliare.it Insights**, la business unit specializzata in studi di mercato di [Immobiliare.it](https://www.immobiliare.it), il portale immobiliare leader in Italia, ha analizzato le **12 principali città della penisola** per prevedere **l'andamento del prezzo al metro quadro nel nuovo anno**.

Le attese sono di **un mercato dalle performance generalmente positive**, con i prezzi stabili o in rialzo: su tutte spicca il **+4,5% previsto per Genova**, ma anche a **Bologna e Verona** si attendono rialzi significativi (+3,9% e +3,2% rispettivamente). **Milano continuerà la sua corsa (+2,9%)** mentre **Torino** manterrà il trend positivo, crescendo dell'1,5%. **Segno meno invece al Sud** con **Napoli e Palermo** che perderanno, rispettivamente, l'1,5% e l'1%.

Il forecast si basa su un algoritmo predittivo con basso margine d'errore che consente di avere le proiezioni dei prezzi per i 12 mesi a venire*.

*«Le previsioni parlano di un mattone che manterrà la traiettoria dei prezzi in crescita anche per il 2023 – dichiara **Carlo Giordano, Board Member di Immobiliare.it** – Le grandi città italiane, termometro della salute del mercato immobiliare del nostro Paese, vivranno una crescita dei costi medi abbastanza omogenea, da cui rimane tuttavia escluso il Sud che invece fatica a ritrovare la spinta per uscire da una situazione di stagnazione anche nei suoi grandi centri. Inoltre, è ipotizzabile che l'aumento dei prezzi andrà di pari passo con una diminuzione nelle transazioni: se il 2022 è stato un anno eccezionale, con un totale di compravendite che si attesta attorno a 770.000, il prossimo anno si prefigura come più complesso. Infatti, sulla quota parte di potenziali acquirenti già di per sé inferiore rispetto al 2022, peseranno anche le forti incertezze economiche del periodo, che contribuiranno a raffreddare l'onda emotiva che ha investito il concetto di acquisto della casa negli ultimi anni».*

I prezzi al metro quadro che deve aspettarsi chi comprerà casa nel 2023

Tornando al dettaglio dello studio, a **Genova** il costo medio delle abitazioni si alzerà di poco più di 70 euro al metro quadro, passando da 1.602 a **1.674 euro/mq**. **Milano**, stando alle previsioni, manterrà il suo primato di città più cara, con un prezzo al metro quadro che sfonderà il tetto dei **5.300 euro**: un risultato superiore di **circa 150 euro** al metro quadro rispetto alla situazione attuale del capoluogo meneghino.

Oscillazioni più che positive anche per **Bologna e Verona**, con la prima che arriverà a superare i **3.400 euro/mq**, mentre la seconda sfiorerà i **2.600 euro/mq**. Si parla di 70 e 60 euro al metro quadro

in più rispettivamente a **Torino** e a **Firenze** entro la fine del prossimo anno. Si manterranno **sostanzialmente stabili, invece, i prezzi nella Capitale (+0,7%) e nella città di Venezia (-0,3%)**.

Le metropoli del Sud sono quelle da attenzionare per possibili investimenti in ambito immobiliare: infatti i prezzi a **Napoli** si abbasseranno, passando da 2.737 euro/mq a 2.696; anche acquistare a **Palermo** potrebbe essere vantaggioso nel 2023, rispetto ai precedenti 1.323 euro/mq, ne basteranno 1.310.

Milano e Roma: uno sguardo ai quartieri

Nel capoluogo lombardo le previsioni parlano di **una crescita generale dei prezzi nei singoli quartieri**, con poche eccezioni. Solo la zona di **Ponte Lambro-Santa Giulia** e quella più centrale di **Palestro** resteranno sostanzialmente stabili.

La crescita più significativa si avrà nelle zone meta della nuova gentrificazione milanese, come il quartiere **Istria** (+9,9%), **Affori-Bovisa** (+8,9%) e **Cimiano-Crescenzago** (+8,4%), tutte a Nord della città.

*«Milano si conferma come la città che non si ferma mai, nemmeno nei prezzi – continua **Giordano** – La recente apertura della prima parte della tratta della nuova M4 favorirà ulteriori rialzi nei prezzi delle zone interessate, come **Forlanini** (+3,6%) e **Susa** (+2,7%), ma anche per i dintorni del capolinea opposto – la zona della **Barona**, adiacente a **San Cristoforo** – è previsto un aumento del costo delle case di ben il 5% nel corso del prossimo anno».*

Per quanto riguarda invece l'Urbe, le previsioni evidenziano per il 2023 una situazione più variegata. La tendenza si inverte e **il centro torna a crescere**: i quartieri in cui i prezzi aumenteranno maggiormente saranno infatti l'**Aventino** (+9,3%), dove si trovano le celebri Terme di Caracalla, e i **Parioli** (+6,4%). A seguire, sempre entro i confini del GRA, si prevede una crescita superiore al 2% sia per il quartiere **Salario-Trieste** che per **Cinecittà**. Sulle stesse percentuali la zona di **Casal Lumbroso** (+2,5%), quartiere periferico di Roma nelle immediate vicinanze di Fiumicino. Performance negativa per le aree adiacenti di **Porta di Roma** e **Ponte Mammolo**, nella prima periferia romana, che perderanno il 2,2% e l'1,4% rispettivamente. Il **Centro Storico** e le zone circostanti, come **Trastevere** e **Re di Roma**, manterranno invece una sostanziale stabilità nei prezzi.

Di seguito la tabella con le 12 città analizzate, i relativi prezzi al metro quadro rilevati a ottobre 2022 e quelli previsti per ottobre 2023:

Outlook 2023 - Italia

OUTLOOK 2023 VENDITA - ITALIA			
COMUNE	OTT 2022	PREVISIONE OTT 2023	
	Prezzo €/mq	Prezzo €/mq	Variazione prezzo OTT 2023 vs. OTT 2022
Bari	1.909 €	1.962 €	2,8%
Bologna	3.292 €	3.419 €	3,9%
Catania	1.233 €	1.232 €	-0,1%
Firenze	4.128 €	4.184 €	1,4%
Genova	1.602 €	1.674 €	4,5%
Milano	5.191 €	5.339 €	2,9%
Napoli	2.737 €	2.696€	-1,5%
Palermo	1.323 €	1.310 €	-1,0%
Roma	3.336 €	3.360€	0,7%
Torino	1.949 €	1.979 €	1,5%
Venezia	3.099€	3.090€	-0,3%
Verona	2.483€	2.563 €	3,2%

Fonte dati: Immobiliare.it Insights



*Nota metodologica: L'analisi si è basata sull'adozione di modelli autoregressivi lineari, noti come modelli ARIMA, che usano le osservazioni passate della variabile da predire e integrano un processo di differenziazione dei dati che serve a rendere stazionaria la serie storica. I dati di riferimento utilizzati sono i prezzi unitari medi (€/mq) calcolati per ogni comune e per ogni quartiere delle principali città italiane, con periodicità mensile a partire dal 2012.

Per ulteriori informazioni:

Ufficio Stampa Immobiliare.it

Federica Tordi, Camilla Tomadini, Federico Costa Zaccarelli

392.1176397; 320.6429259

ufficiostampa@immobiliare.it