

Le previsioni di Immobiliare.it Insights per il nuovo anno

Come andrà il mattone nel 2024: prezzi ancora in crescita, soprattutto per le locazioni

Per la prima volta Milano potrebbe perdere il podio di città più cara dove affittare casa in favore di Firenze

Milano, dicembre 2023 – In chiusura di questo 2023, caratterizzato da compravendite in frenata ma da prezzi che si sono mantenuti per lo più stabili quando non in leggera crescita, si guarda con interesse alle tendenze che caratterizzeranno il mercato immobiliare nostrano nell'anno a venire. Come sempre, [Immobiliare.it Insights](#), la proptech company del gruppo di **Immobiliare.it**, il portale immobiliare leader in Italia, specializzata in analisi di mercato e data intelligence, **ha analizzato le 12 principali città italiane per prevedere l'andamento del prezzo al metro quadro, per la vendita e per l'affitto, nel 2024.**

Le attese parlano di **un mercato con prezzi in rialzo** sia per quanto riguarda il comparto delle compravendite che quello delle locazioni: per la vendita spicca il **+6% di Catania**, seguito dal **+4,1% di Verona**. Mentre per quanto riguarda l'affitto sono le città di **Napoli e Firenze** a mostrare gli incrementi più ingenti per il 2024, vicini al **+17%**.

*«In termini di numero di compravendite sappiamo che il 2023 e il 2024 rimarranno distanti dalle performance record del 2022 e l'andamento tornerà a un ritmo regolare, quello che avrebbe mantenuto senza la crisi Covid – commenta **Antonio Intini, Chief Business Officer di Immobiliare.it** – È vero anche che le dinamiche di prezzo sono lente a reagire ed è per questo che le previsioni non dipingono un 2024 di prezzi in discesa. Va detto l'ascesa dei tassi dei mutui e la corsa dell'inflazione hanno ridimensionato le intenzioni e la capacità d'acquisto degli italiani, spostando una fetta di domanda verso la locazione, un mercato che quindi potrebbe veder salire i prezzi in risposta a un aumento dell'interesse».*

Dando uno sguardo a **Milano** per il prossimo anno si prevede una crescita stabile sia per l'affitto che per la vendita sull'ordine del **2%**. La previsione per **la Capitale**, invece, evidenzia una crescita dell'**1,1%** dei prezzi di vendita e del **2,4%** per la locazione.

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*.

Quali prezzi dovrà aspettarsi nel 2024 chi è alla ricerca di una casa da comprare

Facendo riferimento all'analisi, **a Catania i prezzi si alzeranno di circa 80 euro al metro quadro**, passando dagli attuali 1.257 euro/mq a 1.334 euro/mq. Stando alle previsioni la città di **Milano manterrà il suo primato di città più cara d'Italia** con un prezzo al metro quadro che si avvicinerà ai **5.500 euro al metro quadro**, ben 100 euro/mq in più rispetto ai valori odierni del capoluogo meneghino.

Sarà necessario incrementare il budget dedicato alla ricerca della casa di oltre 100 euro/mq anche per la città di **Verona**, che passerà dagli attuali 2.546 euro/mq a 2.651 euro/mq. **Oscillazioni positive**, sull'ordine del **+3%**, anche per **Napoli, Genova, Bari, Venezia e Torino**, sebbene i prezzi al metro quadro previsti si attestino su fasce di prezzo molto differenti: si va infatti dai 3.415 euro/mq

di Venezia ai 1.707 euro/mq di Genova, con **Bari e Torino** che per la prima volta supereranno i **2.000 euro/mq** entro la fine del prossimo anno.

Si manterranno vicini alla stabilità, invece, i prezzi nella Capitale (+1,1%), con **Bologna** (+1,8%) che arriverà a superare Roma di oltre 250 euro/mq (3.606 euro/mq vs. 3.351 euro/mq).

E quali invece chi sta cercando in affitto

A sorpresa **non sarà più Milano la piazza più cara dove trovare una casa in affitto: Firenze**, infatti, sfiorerà i **29 euro al metro** quadro entro la fine del 2024 (rispetto ai 24,7 euro/mq odierni), mentre la città della Madonnina si fermerà a 25 euro/mq, comunque in rialzo rispetto ai 24,5 attuali.

Crescita importante anche per la città di Napoli che passerà da poco più di 14 euro al metro quadro a 16,7 euro/mq. Località come **Bari, Genova, Palermo e Torino** vedranno aumenti più contenuti, sull'ordine del +4% o +5%, mentre le rimanenti si attesteranno su una sostanziale stabilità: è il caso di **Bologna** che dopo la corsa degli ultimi mesi si fermerà sui 19,5 euro/mq (-0,2%).

«In particolare per l'affitto, nelle zone dove il mercato si è dimostrato più dinamico nell'ultimo periodo, penso a città come Bologna o Firenze, non è sempre semplice prevedere come si evolverà il comparto immobiliare nell'anno a venire – continua Intini – La locazione infatti è estremamente sensibile ai cambiamenti socio-economici che interessano il nostro Paese, e i privati che affittano sono molto veloci ad adattare il prezzo del loro immobile alle nuove richieste del mercato. Bisognerà monitorare con molta attenzione l'attualità per comprendere come particolari eventi, normative e direttive andranno a impattare i prezzi del residenziale, soprattutto nelle località a forte vocazione turistica».

Milano e Roma: come si comporteranno i quartieri?

Nel capoluogo meneghino, come prevedibile, i prezzi delle case nei singoli quartieri conosceranno un aumento generalizzato ma a sperimentare i rincari maggiori, sia per la vendita che per l'affitto, saranno le abitazioni situate nelle zone più periferiche della città, ovvero quelle che per la loro relativa economicità continueranno ad attrarre domanda. Ad esempio, nella zona di **Ponte Lambro-Santa Giulia** il prezzo di vendita vedrà una crescita del **7,8%** mentre quello di affitto dell'**8,6%**. Addirittura, per **Bisceglie-Baggio-Olmi** le previsioni per i costi della locazione parlano di un **+11,8%**, e per la vendita di un **+5%**.

Diversa la situazione nella Capitale: se per quanto riguarda i prezzi di vendita la maggior parte dei quartieri mostra percentuali di incremento abbastanza contenute – quando non vicine alla stabilità – se si guarda invece alla locazione ci sono zone che assolutamente spiccano per l'incremento di valore previsto da qui a un anno. È il caso di **Appio Claudio-Capanelle (+13,7%)**, **Aurelio-Boccea (+15,9%)**, **Balduina-Medaglie d'Oro (+14,6%)**, **Camilluccia-Cortina d'Ampezzo (+12,8%)**, **Portuense-Villa Bonelli (+16,8%)**, **Testaccio-Trastevere (+14,6%)**, che, a differenza di quanto evidenziato per Milano, rimangono zone abbastanza centrali – comunque situate entro il perimetro del GRA – e ambite.

Di seguito la tabella con le 12 città analizzate, i relativi prezzi al metro quadro, per la vendita e l'affitto, rilevati a novembre 2023 e quelli previsti per novembre 2024:

OUTLOOK 2024 - VENDITA			
COMUNE	NOV 2023	PREVISIONE NOV 2024	
	Prezzo €/mq	Prezzo €/mq	Variazione prezzo NOV 2024 vs. NOV 2023
Bari	1.983 €	2.044 €	3,10%
Bologna	3.511 €	3.606 €	2,70%
Catania	1.257 €	1.334 €	6,10%
Firenze	4.242 €	4.319 €	1,80%
Genova	1.655 €	1.707 €	3,20%
Milano	5.376 €	5.485 €	2,00%
Napoli	2.841 €	2.935 €	3,30%
Palermo	1.420 €	1.457 €	2,60%
Roma	3.314 €	3.351 €	1,10%
Torino	1.976 €	2.032 €	2,90%
Venezia	3.314 €	3.415 €	3,00%
Verona	2.546 €	2.651 €	4,10%

Fonte dati: Immobiliare.it Insights



OUTLOOK 2024 - AFFITTO			
COMUNE	NOV 2023	PREVISIONE NOV 2024	
	Prezzo €/mq	Prezzo €/mq	Variazione prezzo NOV 2024 vs. NOV 2023
Bari	12,00 €	12,60 €	5,50%
Bologna	19,60 €	19,50 €	-0,20%
Catania	9,20 €	9,40 €	1,90%
Firenze	24,70 €	28,90 €	16,90%
Genova	9,50 €	9,90 €	4,50%
Milano	24,50 €	25,00 €	2,00%
Napoli	14,30 €	16,70 €	16,80%
Palermo	9,00 €	9,40 €	4,00%
Roma	16,60 €	17,00 €	2,40%
Torino	11,70 €	12,10 €	4,10%
Venezia	16,30 €	16,50 €	1,20%
Verona	12,00 €	12,10 €	0,80%

Fonte dati: Immobiliare.it Insights





*Nota metodologica: le predizioni sono basate sulla combinazione di modelli di machine learning (basati su ensemble di alberi decisionali) e di modelli autoregressivi lineari (ARIMA). Entrambi i metodi usano lo storico della variabile da predire per determinare il valore futuro più probabile. I dati di riferimento utilizzati sono i prezzi unitari medi (euro/mq) calcolati per ogni comune e per ogni quartiere delle principali città italiane, con periodicità mensile a partire dal 2016.

Per ulteriori informazioni:

Ufficio Stampa Immobiliare.it

Federica Tordi, Camilla Tomadini

392.1176397; 320.6429259

ufficiostampa@immobiliare.it