Osservatorio annuale di Immobiliare.it

Nel 2023 i canoni di locazione sono aumentati di oltre il 6%. Ancora in salita anche i prezzi di vendita (+2,6%)

Bologna supera Roma per il costo delle abitazioni

Milano, gennaio 2024 – Nonostante la difficile congiuntura economica caratterizzata da aumenti costanti dei tassi di interesse e inflazione in crescita, i prezzi delle case nel 2023 non hanno accennato a diminuire, anzi risultano ancora in salita, confermando così la dinamica più lenta dei cicli del mattone che porta chi vende casa ad attendere tempi migliori piuttosto che abbassare subito le aspettative di guadagno.

Stando infatti a quanto rilevato da **Immobiliare.it Insights**, società del gruppo di **Immobiliare.it**, il portale immobiliare leader in Italia, specializzata in big data e market intelligence per il settore immobiliare, a dicembre 2023 **il prezzo medio al metro quadro in Italia si è attestato sui 2.151 euro, in crescita del 2,6%** rispetto a un anno fa, anche se l'ultimo trimestre evidenzia una frenata della curva in salita (+0,2%).

Al **Centro**, sempre la macrozona più cara, i prezzi si sono mantenuti sostanzialmente stabili (2.430 euro/mq) mentre sono cresciuti in maniera considerevole nel **Nord Est**, +5,3% (2.172 euro/mq), e nel **Nord Ovest**, +4,2% (2.308 euro/mq). Le restanti zone mostrano variazioni poco significative.

Bologna supera Roma

Il capoluogo di regione che ha performato meglio a livello di prezzo nell'anno appena trascorso è stato **Trieste** (2.079 euro/mq), con una **crescita che sfiora l'8%**. Il più caro rimane comunque **Milano**, a 5.289 euro/mq, seguito da **Firenze** che sfonda la soglia dei 4.000 euro/mq, in crescita del 3,4%. **Bologna conferma il sorpasso su Roma**: 3.380 euro/mq vs. 3.331 euro/mq, giustificato dal fatto che, **mentre i prezzi nella Capitale sono rimasti sostanzialmente invariati**, **a Bologna sono cresciuti del 5,7%**. Tutti i capoluoghi mostrano comunque un trend positivo, con l'eccezione di **Torino** che nei 12 mesi perde lo 0,3%, attestandosi sui 1.887 euro/mq.

Sebbene in generale la domanda di case sia diminuita rispetto a 12 mesi fa (-3,8%), con la sola eccezione del **Sud** Italia (+2,5%), **le abitazioni sono uscite con successo dal mercato**, infatti l'offerta si è contratta di quasi 12 punti percentuali rispetto a dicembre 2022, con ribassi sull'ordine del 20% al **Sud** e nelle **Isole**. Tuttavia, l'ultimo trimestre mostra una decisa inversione di tendenza per quanto riguarda lo stock di immobili disponibili sul mercato, che mostra importanti **accumuli su tutto il territorio nazionale**, in particolare proprio al Sud e nelle Isole.

Le grandi città (quelle con più di 250.000 abitanti) hanno conseguito risultati migliori rispetto ai piccoli centri: il loro prezzo al metro quadro infatti è cresciuto del 4% nei 12 mesi, attestandosi a 3.279 euro, mentre le città più piccole si sono fermate al +2,1% (1.796 euro/mq). Tuttavia, **le cittadine meno popolose sono quelle che garantiscono un'accessibilità all'acquisto più elevata**, con oltre il 26% del mercato in offerta che un single con reddito medio riuscirebbe a permettersi, mentre nei grandi centri urbani la stessa percentuale si ferma all'11,6%.

«Sebbene nel 2023, dopo gli anni eccezionali dell'immediato post Covid, le transazioni siano diminuite come ci si aspettava, i prezzi delle abitazioni hanno tenuto, e nella maggior parte dei casi sono anzi aumentati, segno che i proprietari resistono nelle valutazioni dei loro immobili – commenta **Antonio Intini, Chief Business Development Officer di Immobiliare.it** – *Questo ha reso in generale le grandi città, ma anche i centri più piccoli, ancora meno accessibili a chi ha una disponibilità economica limitata, penso ai giovani lavoratori, come dimostra il nostro indice di affordability, in calo di 6 punti percentuali nelle città con più di 250.000 abitanti e addirittura di oltre 8 pp in quelle con meno di 250.000 abitanti»*.

Cosa è successo nel mercato delle locazioni

Le performance dei costi sono ancora migliori se si guarda all'affitto, dove **i canoni sono cresciuti in un anno del 6,3%**, attestandosi a fine 2023 sui **12,4 euro al metro quadro** in media. In questo caso è il **Nord Ovest** la macrozona più cara (13,4 euro/mq) e anche quella che è cresciuta di più nei 12 mesi (+8,8%). Bene anche le **Isole** che rispetto allo scorso anno guadagnano il 6,8%. Il **Nord Est** segna un +6,1% mentre il **Sud** un +5,1%. Il **Centro**, la zona meno performante, mostra comunque un aumento sull'ordine del 3%.

La domanda per la locazione ha conosciuto una crescita importante rispetto a 12 mesi fa, pari al **+21,8%**, con il Centro che segna addirittura il +48,6%. Di contro anche l'offerta è cresciuta, +2,1%, dal momento che il Nord del Paese mostra accumuli importanti nelle soluzioni proposte in affitto sul mercato: +14,1% nel **Nord Ovest** e +18,9% nel **Nord Est**. Gli ultimi tre mesi però vedono la situazione capovolgersi completamente, con la domanda che precipita del 7,4% - probabilmente a causa dell'aumento dei prezzi che ha coinvolto tutte le principali città - e lo stock che cala fino a toccare il -4,3%.

È **Catanzaro** il capoluogo di regione che ha conosciuto la crescita più significativa nei canoni nei 12 mesi: +25,8%, arrivando a sfiorare gli 8 euro/mq. Bene anche **Firenze** che si avvicina ai 20 euro/mq con una crescita di oltre il 22%. **Milano si conferma comunque la più cara con i suoi 22,3 euro/mq** (con una crescita del 10% nell'anno).

Sono sempre le grandi città (più di 250.000 abitanti) a mostrare la crescita di prezzo più rilevante: +11,1% a fronte del +7% dei piccoli centri. Per affittare casa in un grande centro a dicembre 2023 servivano 16,4 euro/mq mentre in una cittadina erano sufficienti 9,7 euro/mq.

«Come prevedibile, dati i prezzi sempre meno accessibili degli immobili proposti in vendita, sempre più persone si sono rivolte al mercato degli affitti, che ha visto lo stock, già impoverito da locazioni turistiche e affitti brevi, ridursi drasticamente a fronte di una domanda davvero elevata – continua **Intini** – *Questo ha portato ad un incremento rilevante dei prezzi, specialmente nelle città che più offrono a livello di opportunità lavorative e dove la competizione per la casa è maggiore, e gli ultimi mesi del 2023 mostrano infatti come anche la domanda di abitazioni in affitto stia iniziando a contrarsi».*

Per consultare le tabelle dell'Osservatorio relative al mercato delle compravendite e delle locazioni si prega di prendere visione degli allegati forniti in formato PDF e liberamente utilizzabili.

Per ulteriori informazioni:
Ufficio Stampa Immobiliare.it
Federica Tordi, Camilla Tomadini
392.1176397; 320.6429259
ufficiostampa@immobiliare.it