

Analisi di Immobiliare.it Insights

Nuda proprietà sotto attenzione: negli ultimi quattro anni l'interesse degli acquirenti è cresciuto del 34%

A Milano il costo medio è cresciuto del 36% dal 2019 mentre a Roma solo del 3%. Ricerche raddoppiate nel Meridione.

Milano, febbraio 2024 – L'interesse per la nuda proprietà è aumentato del 34% rispetto al 2019 nonostante la crescita del prezzo medio al metro quadro del 6,3%. Attualmente per una casa in nuda proprietà bisogna spendere circa **2.267 euro al metro quadro**. È quanto emerge dallo studio elaborato da **Immobiliare.it Insights**, società del gruppo di [Immobiliare.it](https://www.immobiliare.it), il portale immobiliare leader in Italia, specializzata in big data e market intelligence per il settore immobiliare, che ha indagato **l'andamento dei principali indicatori di mercato per le soluzioni offerte in nuda proprietà rispetto al 2019**.

*«In un contesto economico caratterizzato da un'inflazione galoppante che ha cominciato a erodere il risparmio degli italiani, l'investitore ha cercato nuove opportunità dove allocare la sua liquidità, guardando appunto alla nuda proprietà – commenta **Carlo Giordano, Board Member di Immobiliare.it** – Per chi è interessato a proteggere il proprio capitale, ampliando il portafoglio immobiliare, la scelta della soluzione proposta in nuda proprietà è dettata semplicemente dalla convenienza del prezzo, essendo totalmente slegata da logiche di gusto personale o di rispondenza alle necessità del nucleo familiare. E infatti rileviamo che il taglio più ricercato, in particolare nei grandi centri urbani, è il trilocale».*

La superficie media di questo tipo di immobili non ha conosciuto cambiamenti sostanziali, anzi è leggermente diminuita, passando dai 107 metri quadri del 2019 ai 106 del 2023. **Il trilocale rimane sempre la tipologia di immobile più offerta.**

Com'è cambiata la nuda proprietà in Italia rispetto al 2019

La domanda è in generale aumentata in tutta Italia ma le percentuali differiscono molto da zona a zona: se infatti è rimasta praticamente invariata nel Nord Ovest (+0,6%) ed è aumentata del 38% nel Nord Est e del 48% nel Centro, **è al Sud e nelle Isole che la richiesta è cresciuta in modo realmente significativo nel confronto con il 2019, raddoppiando.**

E se considerando l'intero territorio nazionale **l'età media del proprietario rimane elevata, 82 anni**, solo un anno in meno rispetto al 2019, **nel Meridione si evidenzia invece una diminuzione di ben 6 anni** (da 87 a 81).

Non a caso proprio qui il prezzo medio al metro quadro è diminuito, in contrasto con il trend nazionale: **nel Sud del Paese, infatti, la nuda proprietà ha perso circa il 10% del suo valore** rispetto al 2019, attestandosi poco al di sotto del 1.500 euro/mq. Al contrario al **Nord Ovest il prezzo medio al metro quadro è aumentato di quasi il 23%** superando i 2.500 euro/mq, il dato più elevato tra le macrozone.

*«La valutazione sulla tendenza del prezzo per quel che concerne la nuda proprietà deve tenere conto, oltre delle tradizionali dinamiche di mercato, anche dell'età media del venditore, per calcolare l'attesa di usufrutto dell'immobile – continua **Giordano** – Il prezzo di vendita vede infatti la riduzione del valore immobiliare attuale in funzione dell'aspettativa di vita residua. Al Sud e nelle Isole, infatti, dove il caro-vita ha avuto un impatto più forte sulla popolazione, in particolare quella anziana, l'età*

media si è abbassata notevolmente, andando ad incidere in negativo sul prezzo di offerta dell'immobile».

Anche l'offerta mostra percentuali di segno più nel confronto con il 2019: in generale sul territorio italiano **lo stock di case proposte in nuda proprietà è aumentato del 25%**. Da evidenziare in particolare gli incrementi del Nord Ovest e del Mezzogiorno, il primo sopra il +50%, mentre il secondo si attesta sul +40%. Anche nel Nord Est l'offerta è cresciuta in maniera significativa, +46%. Più contenuti gli aumenti nel Centro, +2,7%.

Uno sguardo a Milano e Roma

Interessante notare come **le due città mostrino delle grosse differenze rispetto alla nuda proprietà**: se a **Milano la domanda**, a fronte di un prezzo medio al metro quadro cresciuto di oltre il **36%** nei 4 anni, **è diminuita di quasi il 42%**, a **Roma** l'aumento di valore è stato più contenuto (+3%) e **l'interesse è salito del 57%**. Nel capoluogo meneghino il prezzo al metro quadro per l'offerta in nuda proprietà supera di poco i 4.200 euro, mentre nella Capitale si aggira sui 2.700 euro di media.

Lo stock in offerta rispecchia le dinamiche sopra evidenziate: infatti Milano mostra un accumulo pari al +55% (nonché tempi di vendita di oltre 8 mesi a fronte dei meno di 7 del 2019), mentre a Roma questo è diminuito del 12% rispetto al 2019.

L'età media dei proprietari che mettono il loro immobile in vendita in nuda proprietà rimane pressoché invariata (82 anni) nelle due città, e **anche le superfici medie coincidono**: 110 mq per Milano e 109 per Roma. Tuttavia, se nel primo caso la metratura della casa è diminuita significativamente rispetto al 2019, quando toccava i 124 mq, nel secondo è addirittura aumentata, dato che 4 anni fa si parlava di 106 mq.

Infine, **Città Studi-Susa** si conferma il quartiere dove c'è più offerta di case in nuda proprietà a Milano, mentre **Talenti-Monte Sacro** a Roma prende il posto di Cinecittà.

*«Una città dal mercato immobiliare così dinamico come Milano mostra attualmente poco interesse per la nuda proprietà che, a fronte di un prezzo medio al metro quadro comunque elevato rispetto al resto del Paese, presenta tempi di realizzo piuttosto lunghi – conclude **Giordano** – Roma, viceversa, rimane comunque attrattiva per chi è intenzionato ad investire, grazie a un valore degli immobili in nuda proprietà ancora competitivo e che non ha visto una crescita significativa negli ultimi anni».*

Per ulteriori informazioni:

Ufficio Stampa Immobiliare.it

Federica Tordi, Camilla Tomadini, Federico Martegani

392.1176397; 320.6429259

ufficiostampa@immobiliare.it