

Osservatorio Abitare Co. sul mercato residenziale delle nuove costruzioni nelle otto principali città metropolitane

Nel 2023 scendono le compravendite di abitazioni usate e nuove in tutte otto le principali città metropolitane (-14,2% la media stimata), ma il mercato delle nuove residenze ha retto meglio rispetto all'usato. Il fatturato totale ha superato i 43 mld € (+0,8%), con Roma in testa.

- Nonostante il calo delle compravendite di case nuove, nelle otto città i prezzi sono aumentati del +3,9% annuo, con un valore medio di 4.919 € al mq. Milano ancora al top, con un prezzo medio di 7.100 € al mq (+7,7%).
- A livello generale si conferma un calo dell'offerta di nuove abitazioni (-4,3%) che si ripercuote sugli scambi (-4,6%).
- Nella seconda parte del 2024 si potrebbe consolidare l'avvio di un nuovo ciclo positivo, soprattutto in termini di investimenti e transazioni.

Milano, 29 febbraio 2024 – Nel 2023, **nelle otto principali città metropolitane** il mercato immobiliare residenziale ha registrato **un calo delle compravendite totali (nuovo e usato) del -14,2%** rispetto all'anno precedente (circa 105mila transazioni stimate); non dimenticando che il 2022 è stato un anno record di vendite per tutto il Paese. Secondo l'analisi di **Abitare Co. - società di intermediazione e servizi immobiliari specializzata sulle nuove residenze**-, infatti, se si confronta il dato rispetto al periodo pre-Covid (2019), **il calo è molto più contenuto (-5,7%)**. Inoltre, già dalla fine del terzo trimestre 2023 si è registrato un miglioramento del trend delle vendite rispetto alla prima parte dell'anno. Considerando il fatturato totale, nel 2023 ha superato i **43 mld € (+0,8% sul 2022)**, con **Roma** al primo posto (15,8 mld €).

Le nuove costruzioni residenziali nelle otto città metropolitane, con una stima di circa 12mila transazioni nel 2023 (il dato nazionale è stimato intorno alle 60mila compravendite), hanno resistito meglio rispetto all'usato, **segnando un calo più contenuto sul 2022 (-4,6%)** e rimanendo in linea con i dati pre-Covid.

“La quota di offerta di case nuove rispetto al totale in vendita resta sempre molto bassa –afferma Giuseppe Crupi, CEO di Abitare Co.–. In media, nelle otto città metropolitane rappresentano solo l'8,2% ed anche per questo motivo, a fronte di un calo delle vendite, continuano ad aumentare i prezzi”.

Non ha aiutato l'inflazione (+5,9% la media annua) che ha contribuito alla crescita dei costi delle aree, dei materiali e degli appalti in generale. A fine 2023 **i prezzi delle nuove case** hanno così segnato, nelle otto città, un aumento medio del **+3,9%** rispetto al 22, portando il **prezzo medio a 4.919 € al mq**.

Nuove abitazioni: il confronto tra le otto città metropolitane

Per quanto riguarda le compravendite di nuove abitazioni nel 2023 nelle otto città metropolitane (-4,5% sul 2022), si vede come il calo più marcato sia stato registrato a **Genova** e **Roma** (entrambe -6,2%). Seguono **Bologna** (-5,8%), **Torino** (-4,9%), **Milano** (-4,5%), **Napoli** (-

3,9%) e **Palermo** (-3,3%). Anche **Firenze** ha chiuso con il segno negativo, ma con un valore molto più contenuto (-1,8%).

Ma se le compravendite sono calate, cosa è accaduto ai prezzi? Al contrario, i **prezzi medi** sono aumentati in tutte le principali città analizzate (+3,9% rispetto al 2022), raggiungendo un valore medio generale di **4.919 € al mq**, ma con nette differenze tra zone centrali (7.150 € al mq.), semicentrali (4.625 € al mq.) e periferiche (3.144 € al mq.).

Milano e Firenze, rispettivamente con +7,7% e +5,9%, **sono le città più dinamiche mentre a Bologna i prezzi sono cresciuti solo dello 0,6%. Il capoluogo lombardo** ha toccato i **7.100 € al mq**, un dato influenzato sia dal costo delle aree edificabili che dai valori in aumento sia nelle aree semicentrali che periferiche dove oggi il valore medio massimo supera i 5mila euro al metro quadrato. **Roma** non riesce a stare al passo di Milano e infatti il suo valore medio di vendita in città si ferma a 6.400 € al mq. Fra queste due città e le rimanenti sei esaminate **il gap è molto alto**. Nelle altre città a **Firenze** il prezzo medio è di 5.400 € al mq., a **Torino** di 4.500 € al mq., a **Genova** di 4.450 € al mq., a **Bologna** di 4.400 € al mq., a **Napoli** di 4.100 € al mq. La più “economica” è **Palermo** con i suoi 3.000 € al mq.

Sui prezzi di vendita non ha influito solo la pressione della domanda su un mercato che offre poco, ma tutti i costi legati ad una operazione di sviluppo, dall’acquisto delle aree alla progettazione, agli oneri comunali, ai costi per la costruzione degli edifici. **Rispetto ad una abitazione usata in vendita** le componenti che determinano il prezzo finale sono molteplici, ed è ovviamente questo il motivo che porta i prezzi a mantenersi in un territorio di crescita.

Sul fronte dell’offerta di case nuove, nel 2023 si registra una contrazione del -4,3% rispetto al 2022 (a Roma è del -9,5% e a Genova del -7,7%), con l’**offerta sul totale delle case in vendita** che non supera l’8,2%. Delle otto città esaminate, solo tre segnano una quota di mercato del nuovo superiore al dieci per cento rispetto al totale delle case in offerta, ovvero **Roma** (10%), **Bologna** (11,3%) e **Torino** con (13%). In tutte le altre città, a **Genova** la quota è solamente del 3,7%, a **Napoli** del 4,3%, a **Palermo** del 4,6%, a **Firenze** dell’8,4% e a **Milano** del 9,9%.

Si allungano i tempi di vendita soprattutto per una questione di **ritardi nell’immissione di prodotto nuovo sul mercato**. La media è di circa 4,7 mesi, andando dai 4 mesi di Milano e 4,2 di Palermo e Bologna fino ai 5,7 di Genova e i 6 di Napoli.

ABITARE CO.

Abitare Co. - società di intermediazione e servizi immobiliari specializzata sulle nuove residenze – con oltre 25 anni di esperienza e un valore attuale del portafoglio immobili gestito di circa 1,4 miliardi di euro. Fra le iniziative attive e le nuove acquisite nei primi mesi dell'anno, si contano una cinquantina di operazioni distribuite fra la città di Milano, il suo hinterland e il resto d'Italia.

Per ulteriori informazioni:**MY PR - Ufficio stampa Abitare Co.**

Roberto Grattagliano – 02 54123452 – 338 9291793 - roberto.grattagliano@mypr.it

Per il pubblico:

Abitare Co | Tel. +39- 02 48.95.84.16 - 02 48.95.86.82

Via Savona, 52 20144 Milano (MI)

info@abitareco.it | www.abitareco.it