

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

Nel 2024 le nuove costruzioni nelle 8 città metropolitane registrano un forte calo di scambi in 5 città. Solo Bologna, Napoli e Palermo segnano una crescita sensibile che attenua il valore medio finale (-0,7%).

Continua il calo dell'offerta di nuove case nelle grandi città (-5,5% annuo) mentre i prezzi di vendita segnano un nuovo aumento medio (+4,8%).

Previsioni: leggera ripresa delle compravendite (2%) e prezzi in crescita (+3%).

- Nel 2024 il fatturato del mercato delle nuove residenze nelle otto città metropolitane ha superato i 3,4 miliardi di euro. Milano, nonostante il ritmo ridotto dai cantieri bloccati, si conferma leader con un fatturato che rappresenta quasi il 50% del totale, con oltre 1,7 miliardi di euro.
- I prezzi sono aumentati in media del +4,8% annuo, con un valore medio di 5.030 € al mq. Milano ancora al top, con un prezzo medio di 7.250 € al mq (+5,7%).
- A livello generale, si conferma un calo dell'offerta di nuove abitazioni (-5,5%), con cali più marcati a Palermo e Milano; in quest'ultima soprattutto a causa dello "stallo urbanistico" e dei ritardi sul "Salva-Milano".

Milano, 24 febbraio 2024 – Le stime per il 2024 del mercato immobiliare residenziale nelle **principali otto città metropolitane** indicano in media un leggero calo delle compravendite (nuove e usate) del -3,0% rispetto al 2023, con quasi 104mila transazioni. Cosa accade nelle nuove costruzioni?

Secondo l'analisi di **Abitare Co. -società di intermediazione e servizi immobiliari specializzata sulle nuove residenze-**, le nuove abitazioni nelle otto città hanno segnato un calo medio dello 0,7% annuo, ma, a livello nazionale il calo è stato a doppia cifra (-20,4%) per un totale di poco più di 46mila case nuove vendute. Sempre nel 2024 continua il calo dell'offerta di nuove abitazioni (-5,5%), che rappresentano in media solo il 9% del totale degli immobili in vendita, mentre i prezzi continuano a crescere (+4,8% rispetto al 2023), raggiungendo un valore medio di 5.030 € al mq. Nel 2024 il fatturato del mercato delle nuove residenze nelle otto città metropolitane ha superato i **3,6 miliardi di euro**, con Milano in testa che fattura circa il 50% del totale con **oltre 1,7 miliardi di euro**. Cosa accadrà nei prossimi sei mesi? Le compravendite potrebbero segnare una leggera ripresa (+2%) mentre i prezzi cresceranno del 3,0% rispetto ai primi sei mesi dell'anno scorso.

Nuove abitazioni: il confronto tra le otto città metropolitane

I dati parlano di mercati molto diversi fra le grandi città analizzate: se da un lato le aree metropolitane che hanno registrato nel 2024 il tasso più alto di crescita delle compravendite rispetto all'anno precedente sono state **Palermo** (+39,3%), **Bologna** (+21%) e **Napoli** (+20,3%), dall'altro città come **Genova** (-36,4%), **Torino** (-18,3%), **Milano** (-16,7%) e **Roma** (-14%) hanno registrato rallentamenti significativi. In calo anche **Firenze** (-0,8%) ma in modo nettamente più contenuto.

Crescono i prezzi in tutte le città metropolitane

Ma se in alcune città le compravendite delle nuove abitazioni sono calate, i prezzi medi continuano a crescere (+4,8% rispetto al 2023) raggiungendo un valore medio generale di **5.030 € al mq**, ma con nette differenze tra zone centrali (7.560 € al mq.), semicentrali (4.710 € al mq.) e periferiche (3.580 € al mq.).

Milano è la città più cara, con 7.250 € al mq (+5,7% sul 2023), con valori che vanno dai 5.000 € al mq nelle zone periferiche ai 15.400 € al mq nelle zone centrali. Più “contenuto” il prezzo medio a **Roma**, con 6.450 € al mq (+5,2%), con un valore medio che arriva a 10.600 € al mq nelle zone centrali. Nelle altre città a **Firenze** il prezzo medio è di 5.500 € al mq. (+2,2%), a **Torino** di 4.730 € al mq. (+5,6%), a **Genova** di 4.700 € al mq. (+5,5%), a **Bologna** di 4.500 € al mq. (+3,8%), a **Napoli** di 4.100 € al mq. (+8,3%, il più alto tra le città). La più “economica” è **Palermo** con i suoi 3.000 € al mq (+2,1%).

Cala l'offerta di nuove abitazioni

Nel 2024, l'offerta di case nuove nelle otto città metropolitane ha subito una contrazione media del -5,5% rispetto all'anno precedente, con cali più marcati a **Genova** (-11,9%), **Palermo** (-11,3%) e **Milano** (-10,6%), città con oltre un centinaio di cantieri fermi per le indagini avviate sulla questione legata all'interpretazione di alcune norme urbanistiche che hanno provocato da circa un anno un vero stallo delle attività edilizie. Complessivamente, **le nuove costruzioni rappresentano in media solo il 9%** del totale degli immobili in vendita. Tra le otto città analizzate, solo tre superano il 10% di quota di mercato per le nuove abitazioni sul totale: **la più dinamica in assoluto è Bologna** con il 22%, seguita da Milano (12,9%) e Firenze (10%). In tutte le altre città, la percentuale resta inferiore: Napoli si ferma al 2,5%, Palermo al 4%, Genova al 4,3%, Roma e Torino all'8%.

Tempi di vendita

Le tempistiche sulle vendite si sono allungate superando i 150 giorni di permanenza sul mercato. In media, la vendita di un immobile richiede poco più di 5 mesi, con variazioni significative a seconda della città: a Bologna il tempo medio è di 4 mesi, a Roma di 4,8, a Firenze e Torino di 5, a Palermo di 5,2, a Milano di 5,3, a Genova di 5,7 e a Napoli di 6,3.

Le previsioni

*“Il 2025 potrebbe far tornare il mercato su un territorio positivo a patto che la disponibilità di spesa delle famiglie rimanga in equilibrio e che i tassi di interesse sui mutui non lascino la strada intrapresa nella seconda metà del 2024 –afferma Giuseppe Crupi, CEO di Abitare Co.– Rimane tuttavia molto alta la pressione sui prezzi di vendita a causa di una scarsità di offerta che si registra in tutti i principali capoluoghi del nostro Paese. Sul tema dell'offerta **la più colpita è anche la città che è stata negli ultimi dieci anni la più dinamica**, se paragonata alle altre, vale a dire Milano. Sino a quando non si sbloccherà il decreto fermo, ad oggi, in Senato, la situazione rimarrà alquanto complicata nella metropoli lombarda. Sulla base di tutto ciò, **almeno per la prima parte del 2025 non si prevedono grandi cambiamenti di trend**. Le compravendite potrebbero segnare una leggera ripresa in termini tendenziali ma non per più di un paio di punti percentuali. Anche i prezzi di vendita, nelle grandi città dovrebbero far segnare una crescita almeno del 3,0% rispetto ai primi sei mesi dell'anno scorso.”*

Città	Var. % Compravendite Abitazioni Nuove 2024/2023 (stima)	Offerta Nuove Case sul Totale (%)	Var. % 2024/2023 Offerta Nuove Case	Prezzo Medio di vendita Nuove Case (€/mq. - gennaio 2025)	Var. % Prezzi 2024/2023	Tempi medi di vendita (giorni)
MILANO (*)	-16,7%	12,9%	-10,6%	7.250	5,7%	160
TORINO	-18,3%	8,0%	-7,5%	4.730	5,6%	150
GENOVA	-36,4%	4,3%	-11,9%	4.700	5,5%	170
BOLOGNA	21,0%	22,0%	3,8%	4.500	3,8%	120
FIRENZE	-0,8%	10,0%	-3,1%	5.500	2,2%	150
ROMA	-14,0%	8,0%	3,7%	6.450	5,2%	145
NAPOLI	20,3%	2,5%	-6,8%	4.100	8,3%	190
PALERMO	39,3%	4,0%	-11,3%	3.000	2,1%	155
MEDIA CITTÀ METROPOLITANE	-0,7%	9,0%	-5,5%	5.030	4,80%	155
Fonte: Centro Studi Abitare Co.						
(*) Il prezzo medio è ponderato sul numero di transazioni effettuate						

Prezzi medi di vendita di abitazione nuove per macroarea urbana (euro/mq. - gennaio 2025)				
Città	Centro	Semicentro	Periferia	Prezzo medio in città
MILANO (*)	15.400	7.460	5.000	7.250
ROMA	10.600	4.900	3.800	6.450
FIRENZE	7.300	5.600	3.600	5.500
TORINO	6.500	4.600	3.100	4.730
GENOVA	6.200	3.700	4.200	4.700
BOLOGNA	5.100	4.500	3.900	4.500
NAPOLI	5.500	4.050	2.750	4.100
PALERMO	3.900	2.850	2.250	3.000
MEDIA CITTÀ METROPOLITANE	7.560	4.710	3.580	5.030
Fonte: Centro Studi Abitare Co.				
I prezzi medi sono ponderati sul numero di transazioni effettuate (*)				

ABITARE CO.

Abitare Co. nasce nel 1997 dall’esperienza quarantennale maturata nell’ambito immobiliare dai tre soci fondatori. Da quasi 30 anni protagonista nell’ambito delle vendite immobiliari, con una particolare attenzione all’edilizia residenziale e di nuova costruzione, oggi Abitare Co., è una società di servizi immobiliari, presente a Milano e Roma, che opera sul territorio nazionale grazie all’esperienza del suo team composto da 95 professionisti e che vanta 76 cantieri on going e 21 in pipeline per un totale di circa 3.500 appartamenti in vendita, con un valore globale di portafoglio di circa 4,3 miliardi di euro.

Per ulteriori informazioni:

MY PR - Ufficio stampa Abitare Co.

Roberto Grattagliano – 02 54123452 – 338 9291793 - roberto.grattagliano@mypr.it
[Giulia Tramer – giulia.tramer@mypr.it](mailto:giulia.tramer@mypr.it)

Per il pubblico:

Abitare Co | Tel. +39- 02 48.95.84.16
Via Savona, 52 20144 Milano (MI)
info@abitareco.it | www.abitareco.it