**Osservatorio di Immobiliare.it sul mercato residenziale di Roma e Milano**

**Mercato immobiliare Milano e Roma: ad aprile prezzi di vendita e affitti stabili, giù domanda e offerta**

***Quartieri oltre i 7.000 euro al metro quadro: a Milano sono sei, a Roma solo il Centro Storico***

**Milano, maggio 2023 –** Il mese di aprile vede un andamento dei prezzi stabile per vendita e canoni d’affitto nelle due principali città italiane, anche se emergono segnali di raffreddamento del mercato dai trend di domanda e offerta degli immobili in vendita. Questo è quanto emerge **dall’Osservatorio mensile sui mercati immobiliari** della Capitale e del capoluogo meneghino redatto da **Immobiliare.it Insights**, business unit specializzata in analisi di mercato del portale immobiliare leader in Italia [**Immobiliare.it**](http://www.immobiliare.it).

In particolare, i prezzi di vendita a **Milano** hanno toccato i **5.191 euro al metro quadro, in rialzo dello 0,1% rispetto all’ultimo mese**, mentre a **Roma** si sono assestati sui **3.342 euro/mq (-0,1% nel mese).**

Allo stesso tempo, gli **affitti milanesi si attestano a 21,7 euro al metro quadro di media, mentre quelli romani a 14,7 euro/mq**. In entrambi i casi si osserva un **incremento vicino al mezzo punto percentuale sul mese**, anche se crescono di più su base annua sfiorando il **+11% a Milano e il +5% a Roma.**

**I trend di domanda e offerta per la vendita**

**Milano** mostra una decisa contrazione della **domanda** nell’ultimo mese, pari al **-9,1%.** Questo, associato alla diminuzione di **immobili in vendita (-5% nel mese),** è indice di un mercato che si sta raffreddando. Il dato della domanda segue lo stesso trend su base annua, mentre quello degli stock è in controtendenza.

Situazione simile per quanto riguarda il mese di Aprile nella **Capitale**: **gli stock si contraggono di oltre cinque punti percentuali nel mese, mentre la domanda cede il 6,5% nello stesso periodo**. In questo caso, è quest’ultima in controtendenza rispetto allo stesso mese del 2022.

**I trend di domanda e offerta per gli affitti**

Guardando al comparto delle locazioni si assiste a una contrazione dei principali indicatori di mercato sul **territorio milanese. La domanda sfiora il -10% nell’ultimo mese,** in aperta controtendenza rispetto al dato annuale (+40%), con **un’offerta che continua a ridursi (-2,5%),** nonostante un ritmo più lento rispetto agli ultimi 12 mesi.

**Il mercato romano** si dimostra meno freddo per quanto riguarda la **domanda,** anche se **l’aumento del 3% mensile** è sensibilmente meno incisivo di quello annuale, in cui questa era più che raddoppiata. Anche nella **Capitale** gli stock decrescono a un ritmo più lento nell’ultimo mese: **-6,7%**, rispetto al -42% di Aprile 2022.

**I quartieri più costosi e più economici di Roma e Milano**

**La città di Milano presenta ben sei quartieri oltre i 7.000 euro al metro quadro**: stiamo parlando del **Centro**, di poco sopra i 10.000 euro/mq, ma anche di **Garibaldi, Moscova, Porta Nuova** (9.830 euro/mq), **Arco della Pace, Arena, Pagano** (8.934 euro/mq), **Quadronno, Palestro, Guastalla** (8.407 euro/mq), **Genova, Ticinese** (7.564 euro/mq), **Porta Venezia, Indipendenza** (7.351 euro/mq). Il quartiere più economico è invece quello di **Bisceglie, Baggio, Olmi,** unico in città sotto i 3.000 euro al metro quadro di media (2.710 euro/mq). A **Roma,** soltanto il **Centro Storico** arriva oltre i 7.000 euro al metro quadro, ed è seguito da **Aventino, San Saba, Caracalla** (6.183 euro al metro quadro) e **Parioli, Flaminio** (5.590 euro/mq). Guardando ai più economici, troviamo addirittura due quartieri sotto i 2.000 euro al metro quadro di media: **Lunghezza, Castelverde** (1.765 euro al metro quadro) e **Borghesiana, Finocchio** (1.768 euro/mq).

Se in entrambe le città prevale la stabilità nell’andamento dei prezzi nei singoli quartieri, in accordo con i rispettivi dati medi comunali, si segnala il caso romano di **Termini, Repubblica.** Il quartiere vicino alla stazione capitolina vede l’aumento più consistente delle due città sul mese, al **+2,8%**. Questo risultato non contraddice il sostanzioso aumento annuale, più alto in città, che sfiora il **+10%,** con un riscontro positivo anche dall’incremento della domanda e dal decumulo degli stock.

**Gli affitti nei quartieri di Milano e Roma**

Nessuna sorpresa nei quartieri più cari rispetto al comparto delle locazioni: i due centri storici sono le zone più care anche per quanto riguarda gli affitti, con quasi **30 euro al metro quadro per il Centro di Milano e 24 euro/mq per il Centro Storico romano.**

Il quadro milanese non mostra nessuna variazione negativa dei prezzi su base annuale, con poche eccezioni nell’ultimo mese, pur tendendo alla stabilità. **Ripamonti, Vigentino** è il quartiere che cresce di più nei canoni d’affitto mensili **(+3,6%),** affermandosi a 19,4 euro/mq di media.

Come nel caso delle vendite, **Bisceglie, Baggio, Olmi** si conferma il quartiere più economico anche per gli affitti milanesi, con **15,5 euro mensili**. In generale, troviamo comunque sei zone relativamente più accessibili nel capoluogo meneghino, sotto i 18 euro al metro quadro di media: a Bisceglie si aggiungono così **Ponte Lambro, Santa Giulia** (16,2 euro/mq), **Forlanini** (16,7 euro/mq), **Bicocca, Niguarda** (17 euro/mq), **San Siro, Trenno** (17,4 euro/mq) e **Napoli, Soderini** (17,8 euro/mq).

Per quanto riguarda la **Capitale**, invece, ritroviamo **Lunghezza, Castelverde** e **Borghesiana, Finocchio** tra i quartieri più economici, intorno ai 10 euro al metro quadro di media. Quasi tutti i quartieri di Roma meno costosi si trovano al di fuori del Grande Raccordo Anulare, ma esistono diverse opzioni economiche anche al suo interno, come **Magliana, Trullo, Parco de’ Medici** (12,2 euro al metro quadro) e **Portuense, Villa Bonelli** (12,4 euro al metro quadro).

**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, Federico Costa Zaccarelli
392.1176397; 320.6429259

ufficiostampa@immobiliare.it