**Osservatorio di Immobiliare.it sul mercato residenziale delle grandi città del Sud Italia**

**Non solo Milano: i prezzi nelle grandi città del Sud crescono a ritmi simili o superiori a quelli del capoluogo lombardo**

***Napoli si conferma nella top-10 delle città più care con 2.771 euro al metro quadro, mentre Bari sfiora i 2.000. Più economica Palermo***

**Milano, settembre 2023 – Milano** si conferma nuovamente la città più cara d’Italia con **5.271 euro al metro quadro,** al **+3,3%** rispetto a dodici mesi fa, mentre **Roma** fa registrare il **-0,2%** rispetto a un anno fa, fermandosi a **3.336 euro/mq.** Guardando oltre le due principali metropoli italiane, vediamo come le grandi città del Meridione presentino tassi di crescita significativi dei prezzi, competitivi o addirittura superiori a quelli del capoluogo meneghino. **Immobiliare.it Insights**, business unit specializzata in analisi di mercato del portale immobiliare leader in Italia [**Immobiliare.it**](http://www.immobiliare.it), ha redatto l’Osservatorio mensile sul mercato residenziale concentrandosi sulle città più popolose del Sud Italia: **Napoli, Bari e Palermo.**

**Vendita di immobili: i trend di mercato**

La città di **Napoli** si conferma **la decima città più cara d’Italia** per acquistare un immobile, con i suoi **2.771 euro al metro quadro di media**, un dato in crescita del **3%** rispetto a un anno fa. L’offerta di immobili in vendita, già negativa nell’anno (**-8,5%**), accelera la propria contrazione nell’ultimo mese: -24%, con la domanda che nello stesso periodo inverte una buona tendenza annuale, pari al **+4,3%**, chiudendo agosto al -15,7%.

**Bari** presenta rincari più marcati di Napoli rispetto a 12 mesi fa, che arrivano a quota **+4,4%.** Il capoluogo pugliese continua così il suo cammino verso il prezzo medio di 2.000 euro al metro quadro, fermandosi oggi a **1.967 euro/mq**. Su base annua gli indicatori di domanda e offerta vedono variazioni negative: -1,4% per lo stock di immobili in vendita sul mercato, -1,5% per la domanda. Entrambe queste contrazioni si accentuano ulteriormente nell’ultimo mese.

Tra le tre città prese in esame, **Palermo** è la più economica con **1.360 euro al metro quadro**, ma è allo stesso tempo quella che presenta i rincari più importanti: **+5,3%** negli ultimi dodici mesi. L’offerta di immobili in vendita si riduce (-4%), ma la domanda continua ad attestarsi su variazioni positive: si registra infatti il +3,3% negli ultimi dodici mesi. Da segnalare che il capoluogo siciliano è anche l’unico del gruppo in cui la domanda continua a crescere nell’ultimo mese (+0,8%).

In tutte e tre le città prese in esame si osserva un rallentamento dei prezzi rispetto a luglio; pur non decrescendo, questi aumentano a un ritmo inferiore al mezzo punto percentuale. Tale tendenza trova conferma anche nelle maggiori città del Paese: **Roma e Milano** chiudono infatti il mese di agosto a prezzi invariati.

**Prezzi di vendita, evidenze nei quartieri**

**Napoli** vede i suoi tre quartieri più cari posizionarsi **oltre i 4.000 euro al metro quadro**. Si tratta di **Posillipo, Marechiaro** a **4.900 euro al metro quadro di media, Chiaia, Mergellina** (**4.300 euro/mq)** e **Vomero, Arenella (4.195 euro al metro quadro).** Mentre i primi due, nell’ultimo anno, hanno visto una crescita intorno al punto percentuale, **Vomero, Arenella** ha registrato il +3% nello stesso periodo. I rincari più solidi in tutta la città, però, arrivano da **Materdei, Museo:** i suoi **2.485 euro al metro quadro** sono superiori di quasi il **12%** rispetto a un anno fa. Segnaliamo inoltre che tutti i quartieri vedono una crescita annua nei prezzi di vendita tranne **Rione Alto, Camaldoli (-3,2%),** **Pianura, Soccavo, Traiano (-3,8%)** e **Chiaiano, Piscinola (-6,4%).**

Anche a **Bari** prevalgono i segni più su base annua, con l’eccezione di **San Paolo, Stanic,** quartiere più economico della città che sfiora i **1.500 euro al metro quadro**; nell’area si registra una brusca frenata, pari **al -7,2% rispetto a dodici mesi fa.** Il quartiere più caro è invece **Borgo Antico, Murat, Madonnella con 2.378 euro/mq.** La sua crescita è la seconda più alta in città pari al **+7,7%** in un anno, mentre la crescita più importante nella città pugliese spetta a **Fesca, San Girolamo**, con il **+10,5%**, anche se il dato mensile è in netta controtendenza (-6,6%).

A **Palermo** non troviamo nessun quartiere sopra i 2.000 euro al metro quadro: il più caro è infatti **Libertà, Villabianca, De Gasperi** che chiude a **1.995 euro al metro quadro** (**+2,7% nell’ultimo anno**). L’area che cresce di più è invece quella del **Centro Storico,** dove in 12 mesi i prezzi sfiorano il **+10%.**

**I trend delle locazioni a Napoli, Bari e Palermo**

**A Napoli** affittare una casa costa, in media, **13 euro al metro quadro**, un dato in crescita del **7% su base annua**. L’offerta di immobili in locazione diminuisce molto più drasticamente rispetto allo stock in vendita: **-41,6% nell’ultimo anno**. La domanda invece resta positiva, ma il **+14,7% dell’ultimo mese** rappresenta un chiaro rallentamento rispetto al risultato annuale (**+65,3%**).

**Bari** è la città che ha mostrato la crescita più importante del gruppo su base annua, pari al **+13,8%,** con l’affitto medio al metro quadro che raggiunge quota **10,7 euro**. Le altre evidenze di mercato non mostrano, al momento, segnali di raffreddamento: la domanda di immobili in locazione cresce di oltre 20 punti percentuali sia su base mensile che annua, mentre lo stock di immobili in attesa di locazione si riduce: **-14,4 punti percentuali nell’anno**.

**Palermo** si conferma la più economica delle tre città anche sul fronte affitti, con **8,2 euro al metro quadro di media,** seppur in **crescita del 9,4%** nell’ultimo anno. Rispetto al caso di Bari, non cambia “il segno” delle altre evidenze, pur con un dinamismo di mercato molto diverso: l’offerta sfiora il -20% nell’anno, in linea con il dato mensile, mentre la domanda, pur crescendo significativamente nell’anno (+12,4%) rallenta al +3,3% nell’ultimo mese.

Come nel caso delle vendite, anche le locazioni presentano tassi di crescita molto più contenuti nell’ultimo mese rispetto all’anno, con la sola Palermo a vedere un rialzo pari all’1%.

**Le locazioni nei quartieri**

Come per le vendite, il quartiere più caro per gli affitti a Napoli resta **Chiaia, Mergellina,** che sfiora i **17 euro al metro quadro** e cresce di oltre **7 punti percentuali** nell’ultimo anno. La zona che però ha visto gli affitti aumentare di più nell’ultimo anno è quella di **Zona Industriale, Centro Direzionale**: **+20,3%**, (pur essendo contestualmente quella che decresce di più sul mese con il -4,1%), seguita dal **Centro (+18,4%).**

Il quartiere più caro della città di Bari resta **Borgo Antico, Murat, Madonnella** anche per gli affitti, con **11,7 euro/mq**, con una crescita del **12% nell’anno**. Curioso il caso di **Fesca, San Girolamo:** il quartiere che cresce di più per i prezzi di vendita è anche quello che decresce di più per gli affitti, con il **-12,3% in un anno** (invariato sul mese). La zona che vede i prezzi crescere di più è invece quella di **Picone, Carrassi, San Pasquale, Mungivacca**, con il **+22,3%** rispetto a 12 mesi fa.

A **Palermo** segnaliamo una situazione diversa rispetto ai casi illustrati precedentemente: qui, diversamente dalle vendite, il quartiere con il prezzo più alto è **Lanza di Scalea, Olimpo, Castelforte** con **13,7 euro al metro quadro di media,** in crescita del **53%** rispetto a un anno fa (dato più alto in città). Sul mese, invece, il quartiere che si rivaluta di più è **Bonagia, Falsomiele** (**+4,8%)**.

**Per ulteriori informazioni:**

**Ufficio Stampa Immobiliare.it**

Federica Tordi, Camilla Tomadini, Federico Costa Zaccarelli  
392.1176397; 320.6429259

[ufficiostampa@immobiliare.it](mailto:ufficiostampa@immobiliare.it)