Comunicato Stampa

***Osservatorio semestrale del mercato residenziale di Immobiliare.it***

**Mercato immobiliare in consolidamento: cresce la richiesta di case in vendita nei primi sei mesi dell’anno (+16%) ma aumenta anche l’offerta**

***I canoni crescono ancora dell’8,5% ma nelle grandi città l’interesse per l’affitto scema (-6%)***

**Milano, luglio 2024** – L’ascesa dei prezzi richiesti per gli immobili in vendita nel nostro Paese non accenna a diminuire, sia che si guardi ai grandi centri urbani che alle città di dimensioni minori\*: infatti, nel primo semestre del 2024, secondo l’analisi di **Immobiliare.it Insights**, proptech company 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, **si è registrato un aumento di quasi il 5%**. A crescere maggiormente però, nei grandi e piccoli centri, sono stati **i canoni d’affitto, che hanno segnato un incremento di oltre il 7%**.

Dato, questo, che si riflette anche nella domanda: a livello nazionale **la richiesta di** **case in vendita è aumentata di quasi il 16%** nei sei mesi analizzati mentre **l’interesse nei confronti della locazione è diminuito di oltre il 6% nelle città di maggiori dimensioni**, pur rimanendo in positivo **(+3,3%)** nei comuni più piccoli, tendenza che trova conferma nell’andamento dell’ultimo trimestre.

*«Nel precedente periodo caratterizzato da una forte incertezza economica e da tassi dei mutui in forte rialzo dopo anni di sostanziale stabilità, in molti avevano deciso di sospendere il processo di ricerca di una casa da acquistare, optando per una soluzione in affitto* – commenta **Antonio Intini**, **Chief Business Development Officer di Immobiliare.it** – *Questo ha contribuito a una rapida crescita dei canoni, in particolare nelle città ad alta densità abitativa, che sono diventati ben presto poco sostenibili. Con i primi tagli ai tassi molti italiani hanno recuperato il progetto di acquisto, cercando un immobile che risponda alle loro necessità abitative».*

Attualmente il **prezzo medio nelle grandi città supera i** **3.400 euro/mq**, mentre si ferma poco sotto ai **1.900 euro/mq** nei centri di dimensioni minori. Invece, per prendere in locazione un immobile nelle città che superano i 250.000 abitanti, bisogna mettere a budget oltre **18 euro/mq** e poco meno di **11 euro/mq** in quelle che non raggiungono tale soglia.

**Sale la domanda nel comparto delle compravendite**

Tutti i principali indicatori del mercato delle compravendite mostrano valori in crescita nella prima metà dell’anno. A far segnare l’incremento più consistente è lo **stock disponibile**, che evidenzia un aumento del **21,7%** nel primo semestre del 2024, seppur a velocità diverse nelle varie aree del Paese. **Centro**, **Sud** e **Isole** sono le aree che fungono da traino per la tendenza, con il **Nord** che si mantiene invece su valori più contenuti: nel settentrione, sia a Ovest che a Est la crescita si attesta infatti **tra il 10 e l’11%**, mentre scendendo nello Stivale si trovano il **+24,4%** del Centro, il **+47,2%** del Sud e il **+48,3%** delle Isole.

Nonostante l’incremento diffuso dell’offerta, **la domanda non mostra nessun segnale di cedimento**: su base semestrale l’interesse per l’acquisto sale infatti quasi del **16%,** con aumenti quasi sempre compresi **tra il 10% e il 20%** eccezion fatta per le **Isole**, dove la richiesta sale in maniera più contenuta (+6,6%).

Insieme a offerta e domanda, tra gennaio e giugno aumentano anche i prezzi degli immobili in vendita a livello nazionale, precisamente del **5,2%**. L’incremento più consistente è quello del **Nord-Ovest** **(+6,9%)**, mentre il **Centro** è la zona che registra gli aumenti più contenuti, poco al di sotto del **3%**. Alla fine di giugno, **comprare casa in Italia costa mediamente** **2.238 euro/mq**.

*«Ci troviamo in una fase di consolidamento del mercato* – prosegue **Intini** – *La domanda, come vediamo, rimane sostenuta, ma allo stesso tempo si distribuisce su un’offerta di immobili più ampia e che cresce più velocemente rispetto al periodo precedente. Questo per il momento si sta traducendo in un allungamento dei tempi medi di vendita»*.

Un segnale positivo per chi è in cerca di casa viene dall’*affordability*, che è in risalita dell’**1,5%** nel semestre e dell’**1%** negli ultimi 3 mesi. Attualmente, chi cerca da solo può permettersi il **28,1%** degli immobili in offerta. Va però rimarcata nuovamente una differenza tra il Nord e il resto del Paese: sia al **Nord-Ovest** che al **Nord-Est**, infatti, l’accessibilità cala rispettivamente dell’**1,2** e dell’**1,6%** da inizio anno. Il **Centro** fa segnare invece un incremento dell’**1,7%** nei sei mesi, ma il traino verso l’alto è rappresentato soprattutto dal Mezzogiorno, con il Sud e le Isole che crescono del **4,6%**.

Differente il comportamento anche tra **grandi e piccoli centri**: in questi ultimi, l’*affordability* per i single cresce in misura maggiore, del **2,1%** nel semestre,con un ulteriore incremento **(+2,3%)** negli ultimi 3 mesi, mentre nelle città più popolose i valori sono più vicini alla stabilità, con un **+0,3%** nei 6 mesi e un **+0,6%** su base trimestrale.

*«Come si vede, nonostante il prezzo medio degli immobili sia in crescita, la percentuale di affordability dell’offerta è in rialzo. Questo perché, nel semestre considerato, sono stati immesse nel mercato più soluzioni con un prezzo inferiore alla soglia di accessibilità rispetto a quelle con un costo difficilmente sostenibile dall’utente medio (che hanno però contribuito all’innalzamento della media di prezzo)* – conclude **Intini** – *Un trend più marcato nelle città di medie e piccole dimensioni che, nonostante stiano anch’esse conoscendo un processo di progressiva rivalutazione, sono aree più abbordabili rispetto ai grandi capoluoghi, dove invece i prezzi salgono in maniera più consistente»*.

**Le zone più care per le vendite**

Il **Trentino-Alto Adige** è ancora la regione in cui è più oneroso acquistare un immobile, con una spesa media richiesta, alla fine di giugno, pari a quasi **3.600 euro/mq** (**+3,5%** nel primo semestre dell’anno). La **Calabria** resta invece la sola regione al di sotto dei **1.000 euro/mq** medi, seppur di meno di 50 euro.

**Milano** mantiene la palma del capoluogo più dispendioso quando si tratta di acquistare: chi vende un immobile chiede mediamente **5.443 euro/mq**, dato in crescita dell’**1,8%** su base semestrale. **Bolzano** si conferma al secondo posto **(4.649 euro/mq)** prima di **Firenze**, che fa segnare un incremento del **2,4%** in sei mesi raggiungendo i **4.250 euro/mq**. Nel testa a testa tra **Bologna** e **Roma**, il capoluogo dell’Emilia-Romagna rimane leggermente avanti, **3.499 euro/mq** contro **3.429 euro/mq**.

**Cala lievemente l’interesse verso la locazione**

Guardando al contesto italiano nel suo complesso, nei primi sei mesi dell’anno **la richiesta di locazioni è in lieve calo (-1%)**, dato che si avvicina alla stabilità (-0,4%) nel trimestre appena concluso. Tuttavia, il Paese si presenta a due velocità: al **Nord-Ovest** e, soprattutto, al **Nord-Est**, la domanda si contrae nel semestre, registrando rispettivamente un **-1,2%** e un **-4,6%**, mentre sale in maniera consistente nello stesso periodo al **Centro** **(+2,6)**, al **Sud** **(+3,1%)** e nelle **Isole**, area in cui si riscontra la crescita più rilevante, **+5,7%**, con una spinta ulteriore nell’ultimo trimestre **(+7,8%)**.

Per quanto concerne l’**offerta** di immobili in affitto, su base semestrale lo stock si riduce in tutta Italia **(-10,4%)**, pur con un rallentamento della discesa nell’ultimo trimestre **(-1,4%)**. Ancora una volta, però, l’andamento è diverso a seconda dell’area del Paese considerata: se in sei mesi la disponibilità diminuisce al **Centro (-15%)**, al **Nord-Ovest (-12,6%)** e al **Nord-Est (-7,3%)**, si evidenziano aumenti nel Meridione **(+3,5% al Sud e +2% nelle Isole)**.

A livello di prezzi, continua la salita dei canoni in tutta Italia, che fanno segnare un **+8,5%** nel semestre, fermandosi di poco sotto i **14 euro/mq**. Il **Centro** e il **Sud** presentano gli incrementi più significativi, in entrambi i casi attorno al **10%**, mentre il **Nord-Est** è l’area che cresce meno **(+3,7%)**. **Nord-Ovest** e **Isole** salgono infine con valori vicini al **9%**.

**Le zone più care per gli affitti**

La **Valle d’Aosta** resta la regione più cara in cui affittare, con i canoni che hanno sfondato il tetto dei **21 euro/mq** in seguito all’aumento in doppia cifra - **+12%** - nei primi sei mesi del 2024. La regione più economica è invece l’**Umbria**, poco sopra i **7 euro/mq** e in calo dell’**1,4%** nel semestre.

Tra i capoluoghi, **Milano** rimane al primo posto con **23,3 euro/mq** (+1,7% in sei mesi), ma **Firenze** si sta progressivamente avvicinando, anche considerato l’incremento più rilevante - **+5%** - su base semestrale. Attualmente affittare un immobile nella città del David equivale a una spesa media di **22,5 euro** al metro quadro. **Bologna** è al terzo posto **(17,3 euro/mq)**, davanti a **Roma** **(16,9 euro/mq)**.

\*I grandi centri sono quelli che superano i 250.000 abitanti, i piccoli quelli al di sotto di tale soglia.

**Per consultare le tabelle dell’Osservatorio relative al mercato delle compravendite e delle locazioni si prega di prendere visione delle Appendici A e B in allegato.**

***Per ulteriori informazioni:***

**Ufficio Stampa Immobiliare.it**

Federica Tordi, Camilla Tomadini, Federico Martegani  
392.1176397; 320.6429259

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