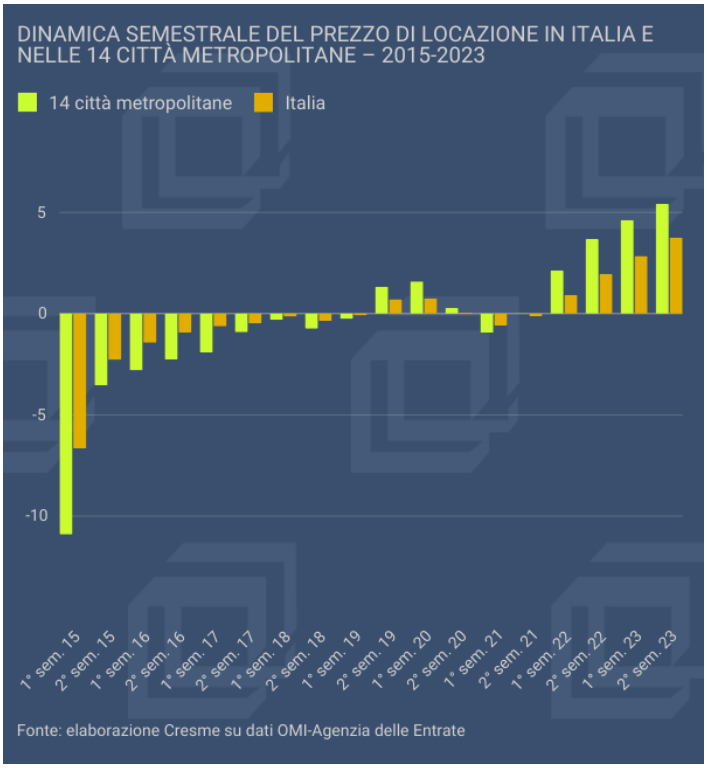
CASA, PREZZI DELLE LOCAZIONI IN AUMENTO DEL 6,1% IN DUE ANNI IN ITALIA. NELLE CITTÀ METROPOLITANE È +10,2%, CON MILANO A +19% E FIRENZE A -1,5%

Newsletter n. 86 del 28/03/2024

di Paolo D'Alessandris



Il fatto che a tirare la corsa dei valori di locazione siano le città metropolitane è un indicatore ancora più rilevante: nel complesso, le 14 città metropolitane, vedono un aumento nei due anni del +10,2% e del +5,4% nel solo secondo semestre 2023 (rispetto allo stesso periodo 2022). Tra le città metropolitane si rileva, nel biennio 2022-2023, la crescita intensa per Milano (+19,2%) e il calo a Firenze (-1,5%), unica grande città in negativo.

Il CRESME elabora le informazioni fornite dall'OMI per singola zona di ogni comune italiano, riaggregando i dati elementari attraverso una ponderazione rispetto allo stock immobiliare. In tal modo è possibile arrivare a una rappresentazione molto fedele delle dinamiche sul territorio che evidenziano un passaggio da tassi di variazione negativi tra il 2015 e il 2019 a incrementi moderati alternati a leggeri cali tra il 2019 e il 2021, fino ai più decisi incrementi del 2022 e del 2023.

Il prezzo di locazione delle abitazioni risultava in calo rilevante nel 2015 in Italia (-6,7% nel 1°

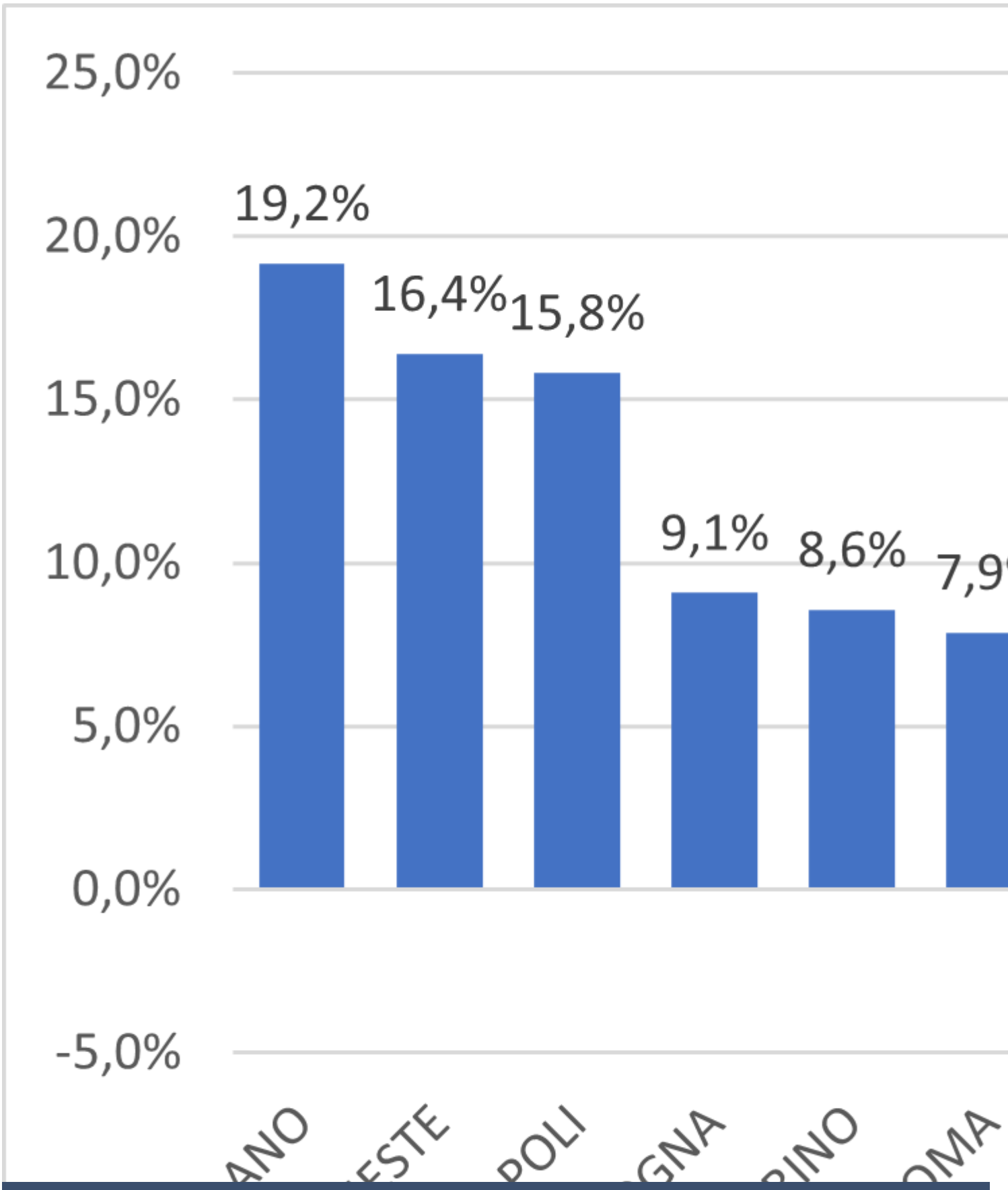
stabilità del prezzo. Il 2021 si contraddistingue per un lieve arretramento e a partire dal primo semestre 2022 si delinea la fase di crescita attuale con la progressione che vede, a livello nazionale, il +0,9% nel primo semestre 2022, il +2,0% nel secondo semestre 2022, il +2,9% nel primo semestre 2023 e il +3,8% nel secondo semestre 2023. La progressione nelle città metropolitane è, negli stessi periodi, pari al +2,1%, +3,7%, +4,6% e +5,4%.

Se si scompone la dinamica delle 14 città metropolitane a livello di singolo ambito urbano si scopre una forte polarizzazione tra le città che presentano velocità notevolmente differenziate.

A trainare gli incrementi si trova Milano con il +19,2% tra il 2021 e il 2023 (+9,7% tendenziale solo nell'ultimo dato semestrale rilevato), seguita a breve distanza da Trieste con il +16,4% nel biennio ma un contenuto +2,7% tendenziale nell'ultimo semestre, e da Napoli con il +15,8% nel biennio e un incremento tendenziale record (+13,3%) nell'ultimo semestre.

Dietro alle tre capofila, si collocano cinque città con incrementi sostenuti: Bologna (+9,1% nel biennio e +6,4% tendenziale nell'ultimo semestre), Torino (+9,1% nel biennio e +6,4% tendenziale nell'ultimo semestre), Roma (+7,9% nel biennio e +3,6% tendenziale nell'ultimo semestre), Palermo (+6,8% nel biennio e +4,0% tendenziale nell'ultimo semestre) e Bari (+6,7% nel biennio e +1,0% tendenziale nell'ultimo semestre).

Grafico 1. Variazione biennale dei prezzi di locazione nelle 14 città metropolitane – 2021-2023


25,0%
20,0%
15,0%
10,0%
5,0%
0,0%
-5,0%
19,2%
16,4%
15,8%
9,1%
8,6%
7,9
ANO
ESTE
POLI
GNA
RINO
OMA

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI-Agenzia delle Entrate

Altre cinque città presentano incrementi moderati tra il +1,3% di Catania e il +3,2% di Genova; nell'ultimo semestre risultano più dinamiche, tra queste ultime cinque città, Genova (+2,8%), Cagliari (+1,7%), Messina (+1,4%) mentre Venezia si ferma al +0,4% e Catania arretra del -0,8%. L'unica città metropolitana in negativo risulta Firenze con il -1,5% ma con il +3,2% tendenziale dell'ultimo semestre.

Da quanto appena osservato, potremmo sottolineare due aspetti, il primo relativo all'incremento dei valori di locazione che sembra essere stato innescato dalla crescita dei prezzi per l'intera collettività in funzione di aspettative di un adeguamento della redditività degli immobili al maggior costo della vita; il secondo è legato alla competitività territoriale ed evidenzia che solo nelle localizzazioni più dinamiche il prezzo di locazione riesce ad adeguarsi in misura sincrona (e forse anche più che proporzionale) alla crescita generalizzata dei prezzi mentre le altre localizzazioni di minore attrattività vedranno incrementi meno ampi che potrebbero non essere commisurati ai tassi di inflazione.