

## ROMA E MILANO: MERCATI A CONFRONTO

### Tecnocasa: nella Capitale il turismo fa da traino, Milano attrae acquirenti stranieri Roma

Roma, nella prima parte del 2025, secondo le analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa ha evidenziato un mercato dinamico caratterizzato da **prezzi in aumento del 2% e compravendite in crescita del 7%**. Le soluzioni usate hanno un prezzo medio di 3.192 € al mq, quelle di nuova costruzione di 3.708 € al mq.

I tempi di vendita in città sono di 104 giorni, in provincia di 136 giorni.

Il trilocale è la tipologia più compravenduta con 40,8% delle compravendite, seguito dal bilocale con 33,1%.

Il 23,7% degli acquisti è fatto per investimento, una percentuale in leggero aumento rispetto a un anno fa. **L'importante attrazione turistica comporta la pratica di affitti brevi**, soprattutto nelle aree dove sorgono i più importanti siti. Gli investitori sono interessati anche agli affitti a studenti.

A Roma il 43,1% dei residenti si sposta fuori città per acquistare l'abitazione principale.

La macroarea che ha messo a segno risultati migliori in termini di prezzo è stata Policlinico – Pietralata i cui prezzi sono cresciuti del 4%, a seguire San Giovanni - Roma Est con +2,5%. Gli acquirenti stranieri sono sempre più attratti dagli immobili di prestigio.

Sul mercato degli affitti si registra un aumento dei valori a causa di una domanda importante e un'offerta ridotta, anche a causa del Giubileo che ha spinto gli affitti brevi: +1,9% per monolocali e trilocali e +1,7% per i bilocali. Il 29,2% degli inquilini è costituito da lavoratori fuori sede e il 14,2% da studenti, questi ultimi in aumento del 5,3% rispetto a un anno fa.

Il mercato immobiliare romano vive un periodo positivo che sta portando a recuperare quanto perso negli anni scorsi e a posizionarsi, sempre più, tra quelli più attrattivi per gli investitori italiani e non.

### Milano

Milano, capitale della moda e delle grandi opportunità, resta il cuore pulsante e più cosmopolita d'Italia. E i numeri lo dimostrano: il mercato immobiliare residenziale della città è vivace e in crescita.

L'analisi dell'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa sul primo semestre del 2025 svela una città in fermento: **le compravendite sono aumentate del 6,8% e i prezzi sono cresciuti dell'1,4%** rispetto al primo semestre del 2024, con un prezzo medio dell'usato pari a € 4.466 al mq. Ma Milano è anche la città che non si ferma mai e, infatti, rapidi sono i tempi di vendita: poco meno di 3 mesi in città e appena 123 giorni nell'hinterland.

Il bilocale rappresenta il 49% delle transazioni immobiliari, seguito dal trilocale (29%). Il 7,7% del totale delle compravendite è destinato a immobili in classi energetiche elevate, segno di una crescente attenzione verso soluzioni green.

**Milano stuzzica l'interesse di un numero sempre maggiore di investitori esteri, alla ricerca di soluzioni di prestigio nelle zone del centro.** La tendenza dei residenti è, invece, opposta: il 57,6% decide di acquistare casa fuori città, in cerca di prezzi più accessibili e soluzioni con spazi esterni.

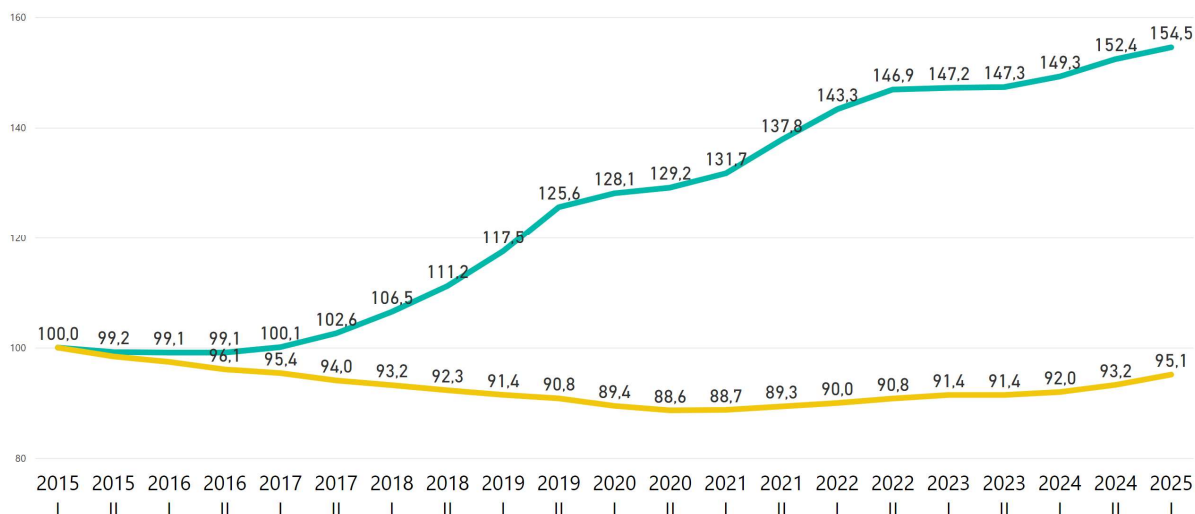
Grazie agli interventi di rigenerazione urbana, **le periferie stanno rifiorendo.** Corvetto, Santa Giulia e Rogoredo, solo per fare un esempio, beneficiano dei miglioramenti dovuti alle **Olimpiadi Invernali 2026**, diventando appetibili per un numero crescente di investitori.

Per quanto riguarda il mercato degli affitti, per la prima volta dopo la pandemia i canoni di locazione non sono aumentati, perché hanno già raggiunto livelli difficilmente sostenibili. Anzi si registra un calo dello 0,4% per bilocali e dello 0,1% per i trilocali. I lavoratori trasfertisti rappresentano una grossa fetta dei locatari (39%), mentre gli studenti il 15%.

In conclusione, Milano ha conservato il suo fascino storico, ma allo stesso tempo è stata in grado di reinventarsi e allargare i propri orizzonti. Il risultato è un centro sempre più prestigioso e una periferia più viva che mai.

## Andamento dei prezzi

● MILANO ● ROMA



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa