

## 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.

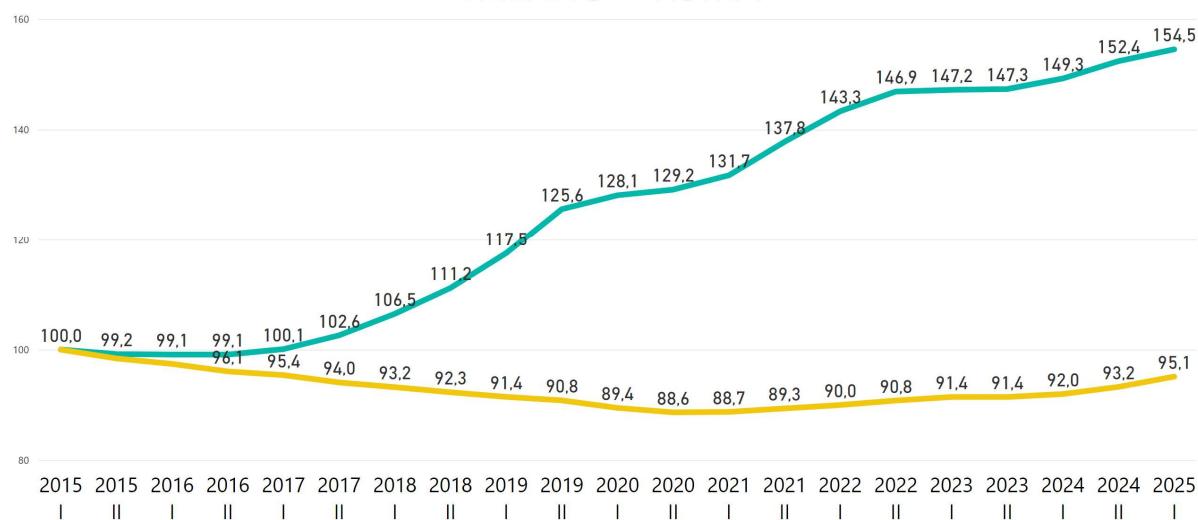
Grazie agli interventi di rigenerazione urbana, **le periferie stanno rifiorendo**. Corvetto, Santa Giulia e Rogoredo, solo per fare un esempio, beneficiano dei miglioramenti dovuti alle **Olimpiadi Invernali 2026**, diventando appetibili per un numero crescente di investitori.

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

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa