

Mercato immobiliare: Milano guida la rivalutazione dei prezzi negli ultimi venti anni, Torino corre negli ultimi cinque anni

L'analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa sui prezzi delle abitazioni in Italia, Milano, Napoli, Roma e Torino mette a confronto l'andamento dei valori immobiliari su diversi archi temporali

L'osservazione di lungo periodo condotta dal Gruppo Tecnocasa evidenzia che negli ultimi vent'anni, i prezzi delle abitazioni in Italia sono diminuiti del 24,1%. Un trend che ha interessato anche alcune tra le principali grandi città analizzate: Napoli, Roma e Torino le cui abitazioni hanno perso valore in misura superiore alla media nazionale. In questo scenario Milano rappresenta l'eccezione più significativa. Il capoluogo lombardo è infatti l'unica realtà, tra quelle prese in esame, ad aver registrato una crescita dei valori su base ventennale, con un incremento del 25,1%. Una dinamica che conferma la particolare tenuta del mercato milanese e la sua capacità di intercettare domanda, investimenti e trasformazioni urbane anche nelle fasi più complesse del ciclo immobiliare. Nel confronto a vent'anni il mercato immobiliare di Napoli evidenzia la maggiore perdita di valore degli immobili: -32,4%, seguono Roma, con una flessione del 29,8%, e Torino, che registra un calo del 26,9% rivelando una geografia immobiliare molto differente.

Accorciando l'orizzonte temporale agli ultimi dieci anni, il quadro cambia in modo evidente. A livello nazionale i prezzi crescono del 16,7%, mentre tra le città considerate Milano mostra la rivalutazione più consistente, pari al 59,2%. Napoli registra un incremento del 17,1%, Torino dell'8,7%, mentre Roma è l'unica realtà che presenta ancora un lieve arretramento, pari all'1,2%.

L'analisi degli ultimi cinque anni conferma una fase di recupero più diffusa: i valori immobiliari in Italia crescono del 16,0% e tutte le città analizzate registrano variazioni positive. Milano si conferma in testa con un aumento del 22,3%, seguita da Torino, con un recupero del 17,4%. A Napoli i prezzi delle case crescono del 15,9%, mentre Roma si colloca in coda con un incremento del 9,7%.

“L’analisi su diversi archi temporali - afferma *Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa* - evidenzia come il mercato immobiliare residenziale italiano abbia attraversato fasi molto diverse. Se il confronto a vent’anni mostra una contrazione dei valori generalizzata, incorporando la crisi iniziata nel 2007, gli ultimi dieci e cinque anni rivelano una ripresa più marcata, soprattutto in alcune grandi città. Milano si distingue per continuità e intensità della crescita, mentre Torino evidenzia negli ultimi anni un recupero significativo.

Due elementi rendono particolarmente interessante il caso di Milano nel confronto con Napoli, Roma e Torino: dopo la diminuzione dei prezzi iniziata nel secondo semestre del 2007, in linea con il dato nazionale, il capoluogo lombardo è stato il primo a invertire la tendenza, registrando una fase di stabilità già nel secondo semestre del 2016. Inoltre nel 2020, anno segnato dalla pandemia, Milano è stata l’unica tra le quattro città considerate a rilevare prezzi ancora in aumento”.

Variazione percentuale dei prezzi

	20 anni	10 anni	5 anni
<i>Italia</i>	<i>-24,1%</i>	<i>16,7%</i>	<i>16,0%</i>
Milano	25,1%	59,2%	22,3%
Napoli	-32,4%	17,1%	15,9%
Roma	-29,8%	-1,2%	9,7%
Torino	-26,9%	8,7%	17,4%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa