

comunicato stampa

SIGEST: NEL 2018 IL BILOCALE È IL TAGLIO PIÙ VENDUTO A LIVELLO NAZIONALE

Le transazioni 2018 crescono del +6,7% rispetto al 2017.

Tra le 8 maggiori città crescono Bologna (+10,8%) e Palermo (+8,2%), Milano a +3,4% e Roma +3%.

Milano, 18 marzo 2019 – Anche nel 2018 il bilocale¹ (unità abitativa da 50 a 85 mq) si conferma l'unità più venduta a livello nazionale, rappresentando il 31% delle transazioni effettuate nel corso dei dodici mesi.

Il dato emerge da una analisi condotta dal **Centro Studi** di **Sigest** – player real estate attivo da oltre trent'anni nel mercato residenziale, con focus particolare su Milano e Lombardia – su base dati OMI dell'Agenzia delle Entrate (www.centrostudisigest.it).

Già nel 2017 il bilocale era il taglio più venduto in Italia, con la percentuale, invariata nel 2018, del 31%.

Aggregando i bilocali e i trilocali (unità tra gli 85 mq e i 115 mq), a livello nazionale si raggiunge quasi il 60% del transato totale.

È interessante fare un'analisi basata sugli utenti: nel 2018 il monolocale e il bilocale insieme a livello nazionale risultano il 40% del totale, nelle grandi città il 52% e a Milano il 62%. Questi dati fotografano una situazione caratterizzata da una maggiore mobilità sociale legata a uno stile di vita in cui lavoratori, single e giovani coppie senza figli che comprano casa in città si orientano preferibilmente su tagli piccoli. Ciò accade, oltre che per queste ragioni, anche per una evidente questione di costi. Inoltre, le tipologie di piccole dimensioni sono anche le più ricercate dagli investitori.



NTN 2018 e distribuzione percentuale abitazioni per classi dimensionali e area geografica

Fonte: OMI, Statistiche Trimestrali 2018, il settore residenziale
Elaborazione: Centro Studi Sigest

“I dati Omi – dichiara Enzo Albanese, CEO di Sigest – confermano i risultati e le analisi evidenziate nei mesi scorsi dal nostro Centro Studi Sigest: Milano si attesta città in grado di anticipare e trainare il mercato nazionale.

Con un valore di transato che possiamo stimare tra gli 8 e gli 8,5 miliardi di euro per il solo immobiliare residenziale di Milano, ci troviamo di fronte a una città in cui convivono tre differenti mercati: di sostituzione, per i milanesi che cercano

¹ Al fine di rendere la lettura delle dinamiche più immediata, i dati dell'OMI sono stati interpretati nella seguente modalità: monolocale (unità inferiore ai 50 mq), bilocale (tra i 50 e gli 85 mq), trilocale (tra gli 85 e i 115 mq), quadrilocale (tra i 115 e i 145 mq), plurilocale (oltre i 145 mq).

un acquisto in grado di migliorare la loro situazione abitativa; uno nazionale, di coloro che guardano a Milano come città di eccellenza (per università, lavoro, sanità, stile di vita, ecc) e uno internazionale, con grandi investitori interessati a prodotti unici ed esclusivi, di fascia estremamente elevata. Dopo un anno favorevole come il 2018, il sentiment per la crescita delle transazioni 2019 è positivo, con un incremento stimato del 4,5%, a livello nazionale e del 2% nella città di Milano”.

L’anno 2018 si chiude in maniera molto positiva per il mercato immobiliare residenziale nazionale, con 578.647 compravendite e **+6,7%** rispetto all’anno precedente, mantenendo il trend per cui le **transazioni residenziali** sono in costante crescita da ben 15 trimestri consecutivi. **L’ultimo trimestre** (IV trim. 2018) si è rivelato particolarmente favorevole, con una crescita delle compravendite di **+9,3%** rispetto allo stesso periodo 2017. Il numero di **transazioni per tipologia** In Italia delle annualità 2017 e 2018 è perfettamente sovrapponibile, con il bilocale in testa (31%), che unito al trilocale (27%) copre più della metà del mercato.

A livello nazionale la **crescita dell’ultimo trimestre (IV trim. 2018)**, si conferma **più marcata nel Nord Est**, +12,5%, e nel **Centro**, +12,4%, Le Isole dimostrano di avere una buona percentuale di crescita, +10,3%, mentre il Sud resta fanalino di coda con +4,3%.

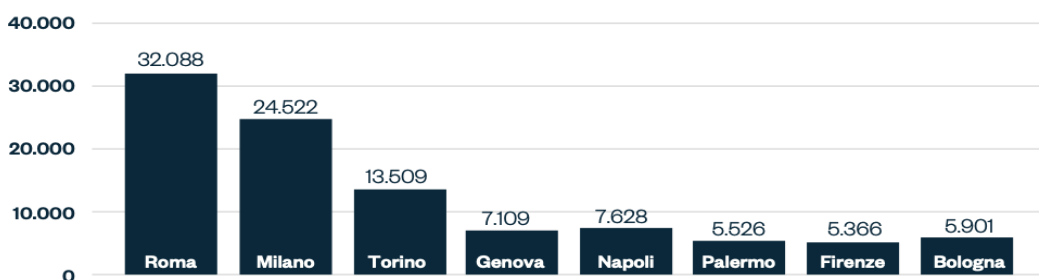
A livello nazionale non si registrano variazioni significative sulla **superficie transata media** (-0,02%), mentre la superficie totale transata registra un incremento del 7%. La view generale dell’immobiliare italiano 2018 è positiva, con una nota di merito ai settori uffici, alberghi e logistica, quest’ultima in un periodo di sviluppo particolarmente favorevole.

Il mercato delle “Grandi Città”.

I risultati 2018 delle **8 grandi città** riflettono il buon periodo che sta vivendo l’immobiliare italiano: con una crescita percentuale del numero delle transazioni del 4,4% come dato aggregato. Si distinguono significativamente Bologna e Palermo che registrano una variazione annuale rispettivamente del +10,8% e del +8,2%. I numeri di tutte le città superano i valori 2017, **Napoli** totalizza (+6,6%), **Milano** +3,4%, **Roma** +3%, **Torino** +4,4%, **Genova** +4% e **Firenze** +3,9%.

Totale Numero Transazioni (NTN) per tipologia:

GRANDI CITTÀ 2018



Grandi Città	IV TRIM. 2017	IV TRIM. 2018	Var%	Anno 2017	Anno 2018	Var%
Roma	8.411	9.325	10,9%	31.131	32.088	3%
Milano	6.466	7.078	9,5%	23.707	24.522	3,4%
Torino	3.620	3.794	4,8%	12.940	13.509	4,4%
Genova	1.921	2.054	7%	6.838	7.109	4,0%
Napoli	1.870	1.990	6,4%	7.153	7.628	6,6%
Palermo	1.236	1.464	18,5%	5.109	5.526	8,2%
Firenze	1.381	1.448	4,8%	5.163	5.366	3,9%
Bologna	1.395	1.690	20,9%	5.326	5.901	10,8%
Totale	26.303	28.843	9,7%	97.367	101.649	4,4%

NTN 2018 e variazione tendenziale annua e trimestrale abitazioni per area geografica

Fonte: OMI, Rapporto Immobiliare 2017, il settore residenziale e Statistiche Trimestrali 2018
Elaborazione: Centro Studi Sigest

I risultati delle **transazioni dell’ultimo trimestre 2018** nelle **grandi città** si confermano in crescita, con una straordinaria Bologna a + 20,9% rispetto allo stesso periodo 2017, seguita Palermo a +18,5%, Roma +10,9%, Milano +9,5%, Napoli +7%, Genova +6,4%, Torino e Firenze +4,8%.

Il **totale della superficie transata** cresce rispetto al 2017 in tutte le maggiori città. Anche considerando l'**ultimo trimestre del 2018** le percentuali risultano sempre positive, e vale la pena sottolineare i sorprendenti dati di Palermo e Bologna, che crescono a un ritmo di +18,7%, e +22,2%. Se andiamo ad osservare la **superficie transata media** dell'**ultimo trimestre 2018** la situazione cambia, infatti, sebbene i valori siano ancora in crescita, le percentuali diminuiscono notevolmente, con Milano e Firenze che spiccano per un -2,9% e -1,3%.

Parlando della **tipologia degli appartamenti** si registra un aumento delle vendite per ogni taglio: il monolocale cresce del +9%, il trilocale del +6%, il quadrilocale del +5%, mentre il bilocale e il plurilocale si assestano su un +2%.

Il mercato di Milano.

Il 2018 vede **Milano** riconfermarsi polo trainante del mercato immobiliare italiano, con buoni risultati di crescita in linea con i valori rilevati nelle principali città italiane. Le **transazioni residenziali** nella città si chiudono, dopo la lieve flessione registrata nel periodo precedente, con un **quarto trimestre** eccellente, +9,5% rispetto allo stesso periodo 2017. Valutando complessivamente il numero delle transazioni residenziali a Milano nel 2018 rispetto all'anno precedente, la percentuale di crescita è +3,4%. Nell'area metropolitana la **superficie media transata**² nel 2018 è diminuita di **1,4%** rispetto al 2017, mentre la **superficie totale transata**³ nel 2018, è aumentata del **+1,8%** rispetto all'anno precedente.

Milano	STN media (IV TRIM 2017/ IV TRIM 2018)			STN media (2017/2018)		
	IV TRIM.2017	IV TRIM.2018	Var%	2017	2018	Var%
	84,9 mq	82,1 mq	-2,9%	83,9 mq	82,7 mq	-1,4%

STN media e relativa variazione, Milano

(per "STN" media si intende la Superficie Transata Normalizzata media delle NTN - Numero Transazioni Normalizzate)

Fonte: OMI, Rapporto Immobiliare 2017, il settore immobiliare e Statistiche Trimestrali 2018

Elaborazione: Centro Studi Sigest

Milano	STN Totale (IV TRIM 2017/ IV TRIM 2018)			STN Totale (2017/2018)		
	IV TRIM.2017	IV TRIM.2018	Var%	2017	2018	Var%
	548.793 mq	580.853 mq	5,8%	1.988.663 mq	2.025.250 mq	1,8%

STN totale e relativa variazione, Milano

(per "STN" totale si intende la Superficie Transata Normalizzata totale delle NTN - Numero Transazioni Normalizzate)

È interessante confrontare i due dati perché ci suggeriscono che gli appartamenti venduti nel 2018, seppur numericamente maggiori, hanno mediamente una superficie minore rispetto al 2017. Per quanto riguarda le varie **tipologie di appartamento**, il layout più apprezzato nel 2018 è stato il monolocale, cresciuto del +13% rispetto al 2017, mentre le variazioni delle altre tipologie rimangono stabili (bilocale +1%, trilocale +2%, quadrilocale +3% e plurilocale -1%).

"Milano è la città che definisce i trend dell'industria immobiliare in Italia – prosegue Albanese – Nonostante il mercato residenziale cittadino abbia avuto una leggera flessione nel terzo trimestre 2018, il +9,5% dei mesi successivi ha confermato la tendenza positiva degli ultimi anni. Una tendenza recente della città è quella di proiettarsi anche al di

² Per superficie media transata si intende la STN (Superficie Transata Normalizzata) media di tutte le transazioni. Si ottiene suddividendo la "STN totale" per il numero delle transazioni standardizzate (NTN Numero Transazioni Normalizzate).

³ Per superficie totale transata si intende la STN (Superficie Transata Normalizzata) ottenuta dalla somma della superficie di tutte le transazioni standardizzate (NTN).

fuori della circonvallazione e delle linee 90 e 91 con iniziative che riguardano la fascia medio alta di mercato, offrendo un prodotto di qualità anche per coloro che non possono attivarsi per acquistare all'interno del centro cittadino".

SIGEST S.p.A. è gruppo Real Estate attivo da trent'anni nel mercato residenziale con focus sulla città di Milano, oltre che in Lombardia e sul territorio nazionale.

SIGEST negli anni si è dotata di un Centro Studi in grado di analizzare il mercato e soprattutto i nuovi trend dell'abitare, lavorando sempre più a stretto contatto con sviluppatori, proprietari, progettisti e imprese di costruzione, nella costante analisi degli input raccolti dall'incontro quotidiano con i Clienti.

SIGEST è strutturata in quattro business unit. SIGEST Agency offre servizi d'intermediazione e consulenza per l'acquisto, la vendita e la locazione di abitazioni di fascia medio-alta. SIGEST Advisory è l'area dedicata ai servizi di consulenza per la valorizzazione di grandi patrimoni immobiliari di clienti privati, di fondi, di assicurazioni, SGR e investitori istituzionali. SIGEST Home punta ad accrescere il valore delle abitazioni attraverso servizi di interior design, home staging, ristrutturazioni e gestione contract. SIGEST Digital rappresenta la piattaforma con cui l'azienda si propone di innovare l'attività d'intermediazione, per trasformarla in un servizio di consulenza evoluto.

www.sigestadvisory.com

www.centrostudisigest.it

www.tomorrowliving.it



SIGESTspa



SIGEST - Soluzioni Immobiliari SpA



@sigestspa