

comunicato stampa

## SIGEST: COMPRARE CASA A MILANO COSTA IL 25,5% IN PIÙ CHE A ROMA

*Il fatturato residenziale nazionale 2018 cresce del +5.2% rispetto al 2017,  
pari a 94,3 miliardi di euro.*

*A Milano il nuovo di qualità vale fino al 38% in più dell'usato.*

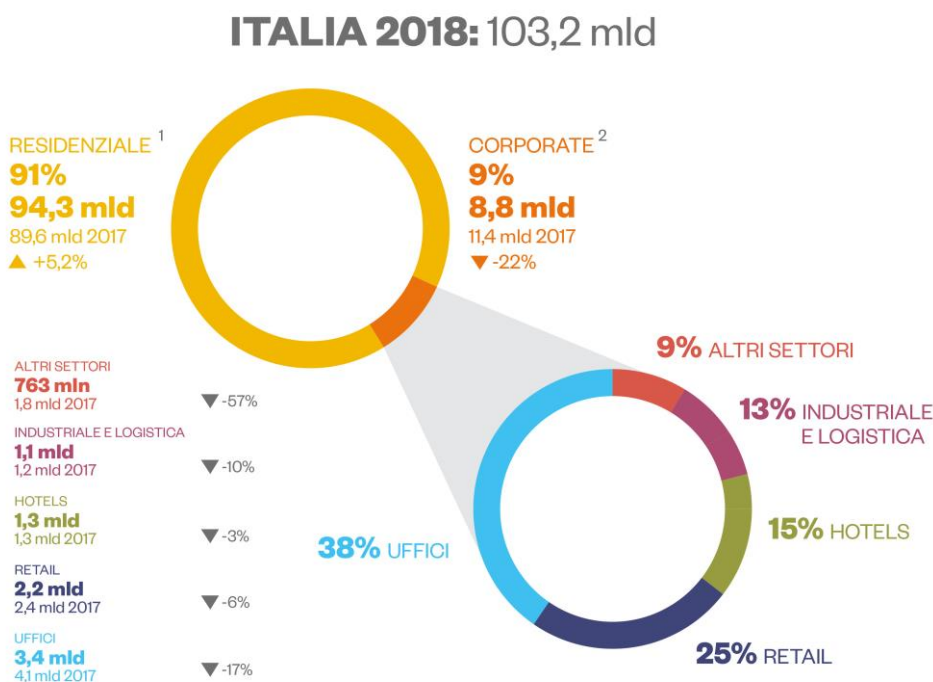
Milano, 18 giugno 2019 – **A parità di metratura, un immobile a Milano risulta più caro del 25,5% rispetto a Roma.** Il dato emerge da una analisi condotta dal **Centro Studi di Sigest** ([www.centrostudisigest.it](http://www.centrostudisigest.it)) – player Real Estate attivo da oltre trent'anni nel mercato residenziale, con focus particolare su Milano e Lombardia – che ha rielaborato i dati OMI dell'Agenzia delle Entrate recentemente diffusi<sup>1</sup>.

Non solo Roma, ma anche la provincia di Milano registra un gap di prezzo molto elevato con la città: comprare un appartamento a Milano costa mediamente il 55% in più che comprare lo stesso appartamento in Provincia.

### Fatturato residenziale 2018

Sul fronte del **fatturato residenziale**, le 578.647 transazioni in **Italia** che OMI ha rilevato nel 2018 hanno generato un fatturato di 94,3 miliardi di euro, con un aumento del 5,2% rispetto all'anno precedente. Il fatturato 2018 cresce anche a Milano del 2,6% e a Roma, anche se a un ritmo più contenuto, dello 0,9%.

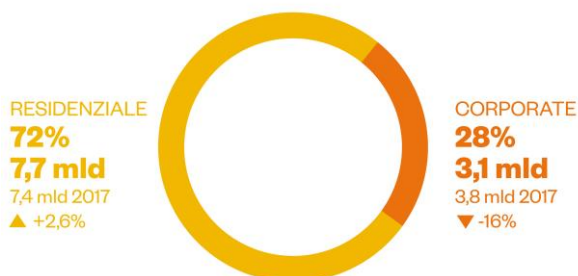
Il fatturato residenziale della città di Milano con i suoi 7,7 miliardi eguaglia circa il fatturato dell'interno **mercato corporate**<sup>2</sup> nazionale, che vale 8,8 miliardi di euro. Quest'ultimo mercato a Milano vale 3,1 miliardi di euro, in calo del -16% rispetto all'anno scorso e che invece ha un picco di crescita del 24% a Roma, dove ha un valore di 1,9 miliardi di euro.



<sup>1</sup> Agenzia delle Entrate. OMI, report settore residenziale 2018, 23 maggio 2019, e Nota trimestrale I trim 2019, 6 giugno 2019.

<sup>2</sup> CBRE. Il mercato degli investimenti in Italia nel 2018

## MILANO 2018: 10,8 mld



## ROMA 2018: 10,4 mld

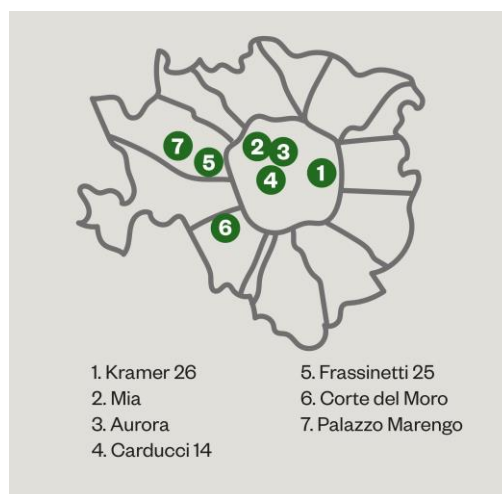


### Prezzi medi di vendita

I **prezzi medi di vendita** in Italia nel 2018 sono di 1.538 euro al metro quadro, in lieve calo (-1.5%) rispetto al 2017. Differente la situazione se parliamo di Roma, il cui prezzo medio è 2.828 euro al metro quadro, e di Milano, che si conferma la città più cara d'Italia con una media di 3.796 euro al metro quadro, in leggero aumento (0,8%) rispetto al 2017.

Da una analisi condotta dal Centro Studi di Sigest su un campione di circa 350 **appartamenti di nuova realizzazione venduti a Milano** emerge (considerando le tre tipologie più transate: bilocali, trilocali e quadrilocali) un **costo medio 5.227 euro al metro quadro**.

Dal raffronto fra il prezzo dell'OMI (3.796 €/mq), che sostanzialmente rappresenta il valore dell'usato, e quello di Sigest (5.227 €/mq) che si riferisce al prodotto nuovo, si rileva un incremento del 38% circa.



*“La ricerca conferma i trend già oggi in corso – afferma Francesca Bombelli, responsabile del Centro Studi di Sigest – , che evidenziano un incremento graduale dei prezzi in Milano dovuto alla scarsa disponibilità di immobili nel centro storico cittadino e dalla selettività del mercato cittadino. Confrontando i dati di crescita delle compravendite immobiliari di Milano degli ultimi 5 anni con i dati dello stesso periodo delle grandi città e delle Province italiane, è evidente come il mercato milanese sia in grado di anticipare i trend dell'intero Paese. Normalmente un ciclo di crescita immobiliare dura circa 7 o 8 anni prima che i valori si assestino, e l'effetto anticipatore del mercato milanese, che oggi mostra una stabilizzazione del numero di compravendite, ci porta a credere che l'importante crescita del mercato del capoluogo lombardo dell'ultimo ciclo toccherà anche le grandi città e la Provincia con un ritmo simile.*

*Questo effetto vaticinante nei confronti del resto del Paese potrebbe essere definito “onda lunga di Milano”, anche se per avere conferma delle supposizioni bisognerà attendere i dati del secondo trimestre”.*

## Numero di transazioni 2018

Si registrano valori positivi anche considerando il numero di transazioni normalizzate (NTN).

A livello nazionale il numero di transazioni residenziali è cresciuto del 6.5% nel 2018 rispetto all'anno precedente, per un totale di 578.647.

A Roma le transazioni crescono del 3% rispetto al 2017, con due dati interessanti su trilocali e quadrilocali, che crescono significativamente del 7.4% e 5.5%. A Milano il numero di transazioni cresce lievemente più che a Roma (3,4%) rispetto all'anno precedente, anche se il dato più interessante è la crescita delle transazioni di monolocali al 13.2% rispetto al 2017. Confrontando le due città, seppur il livello di crescita generale delle transazioni sia quasi pari, è evidente come i due mercati principali del Paese presentino dimensione e dinamicità diverse: le superfici richieste sono molto differenti, di conseguenza anche gli ambiti in cui si muove la variazione non sono gli stessi.

Facendo un *excursus* sulle **tipologie più richieste** a Roma e Milano (vedi tabella) emergono differenze importanti: se consideriamo il mercato di **Roma** (totale transazioni 40% bilocale e 29% trilocale) la migliore performance dell'anno è del trilocale (+7,4%) e la peggiore del monocale (-1,3%). Prendendo in considerazione **Milano** (totale transazioni 42% bilocali e 21% trilocale) sale al primo posto il monocale (+13,2%), mentre il fanalino di coda spetta ai plurilocali (-1,4%).

Numero transazioni (NTN)						
TIPOLOGIA	MILANO			ROMA		
	NTN 2018	VAR% 2018/2017		NTN 2018	VAR% 2018/2017	
<b>MONO</b>	5.005	13,2%	20%	2.907	-1,3%	9%
<b>BILO</b>	10.368	0,7%	42%	12.943	0,3%	40%
<b>TRILO</b>	5.148	2,1%	21%	9.150	7,4%	29%
<b>QUADRI</b>	2.169	2,9%	9%	4.044	5,5%	13%
<b>PLURI</b>	1.831	-1,4%	8%	3.043	2,9%	9%
<b>TOTALE</b>	24.521	3,4%	100%	32.088	3,0%	100%

Per quanto riguarda il mercato dei grandi investitori, sia italiani che stranieri, è recentemente emerso che molti di loro preferiscono Milano a Roma, perché in

quest'ultima città è necessario troppo tempo per chiedere autorizzazioni e ottenere permessi.

*“La rilevazione del mercato residenziale nel 1° trimestre 2019 – continua Enzo Albanese – mostra un trend molto positivo sia a livello nazionale (+8,8%), sia delle Grandi Città (+ 8,2%). In quest'ultima analisi i mercati di Roma e Milano hanno brillato particolarmente, con variazioni che sono rispettivamente +11,9% e +11,3%. Bisogna comunque tenere conto che i dati OMI, rappresentando atti notarili registrati, mostrano un ritardo di circa sei mesi rispetto a quanto avviene sul mercato, mentre chi vi opera quotidianamente ha una percezione dei fatti più aggiornata.*

*Sebbene la fase sia sicuramente positiva, riteniamo che solo il II trimestre 2019 potrà dissipare ogni dubbio riguardo l'andamento del mercato, e se abbia ridotto la sua dinamicità come da noi ipotizzato. Nella speranza di essere smentiti, attendiamo i dati che saranno pubblicati a settembre dall'Agenzia delle Entrate.”*

NTN I TRIMESTRE			
SCALA	2017	2018	2019
<b>ITALIA</b>	121.972	127.277	138.525
VAR%		4,3%	8,8%
<b>GRANDI CITTA'</b>	22.787	22.939	24.812
VAR%		0,7%	8,2%
<b>MILANO</b>	5.447	5.496	6.119
VAR%		0,9%	11,3%
<b>ROMA</b>	7.212	7.077	7.921
VAR%		-1,9%	11,9%

\*\*\*

**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](http://www.sigestadvisory.com)

[www.centrostudisigest.it](http://www.centrostudisigest.it)

[www.tomorrowliving.it](http://www.tomorrowliving.it)



SIGESTspa



SIGEST - Soluzioni Immobiliari SpA



@sigestspa