**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.***

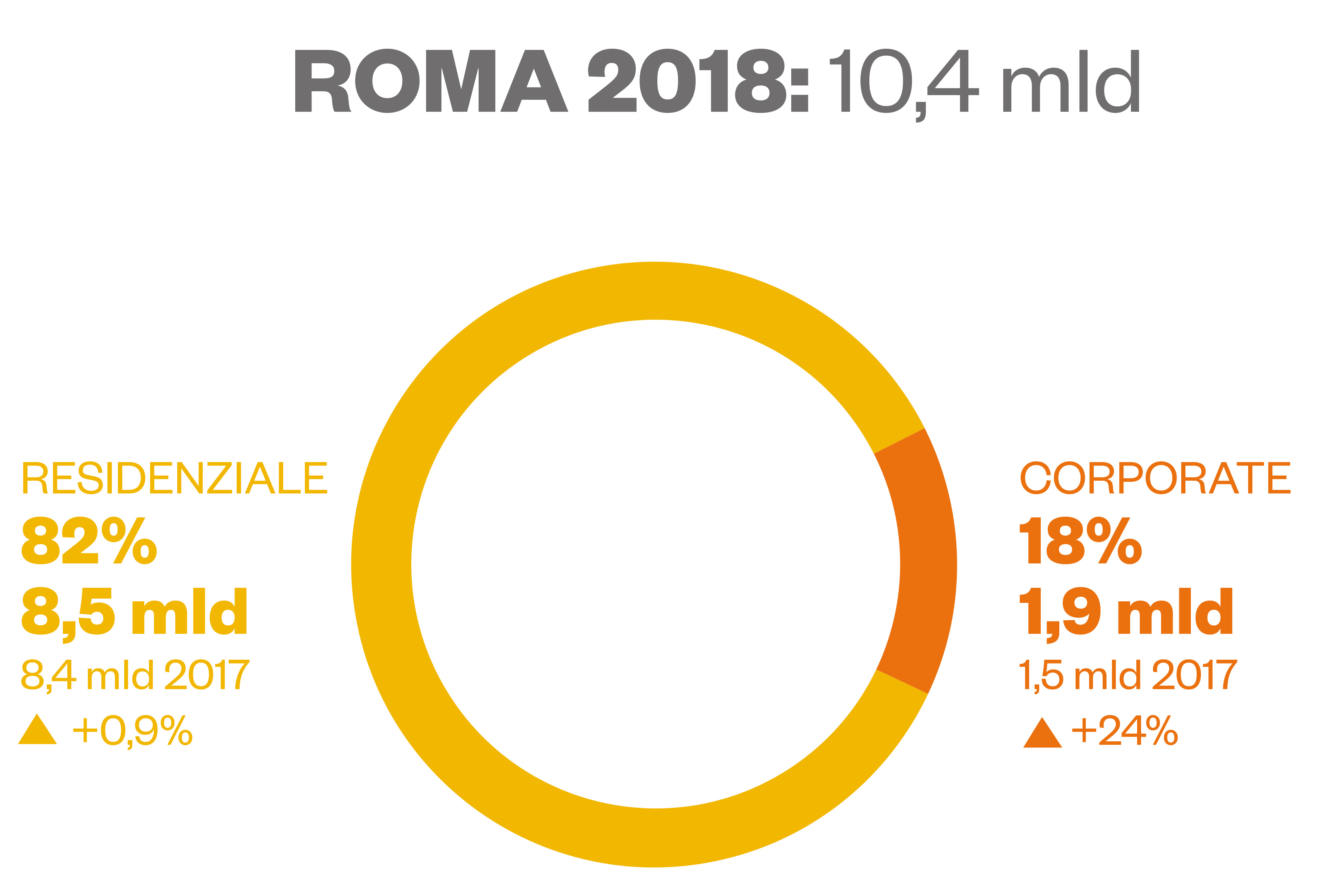
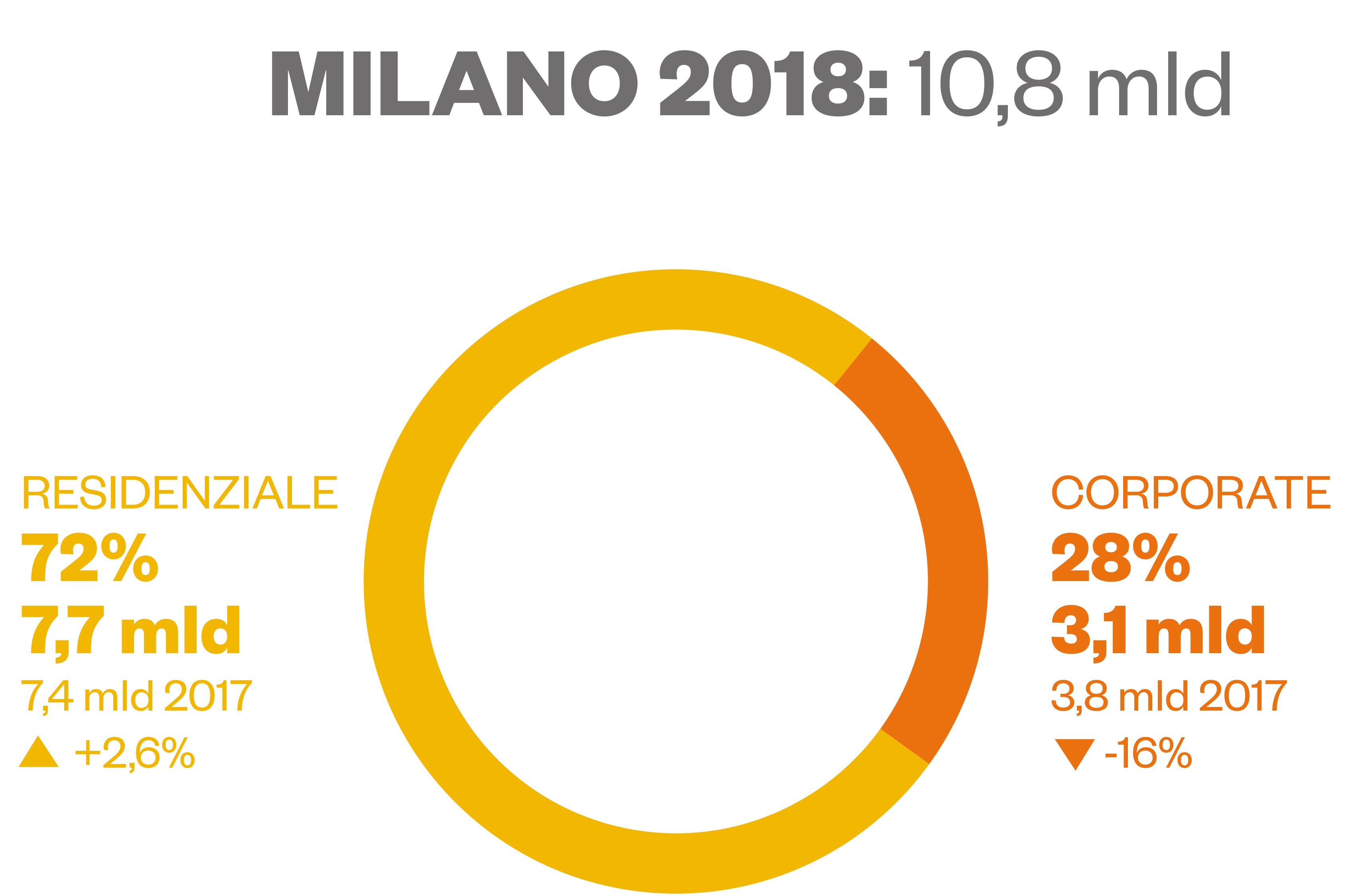
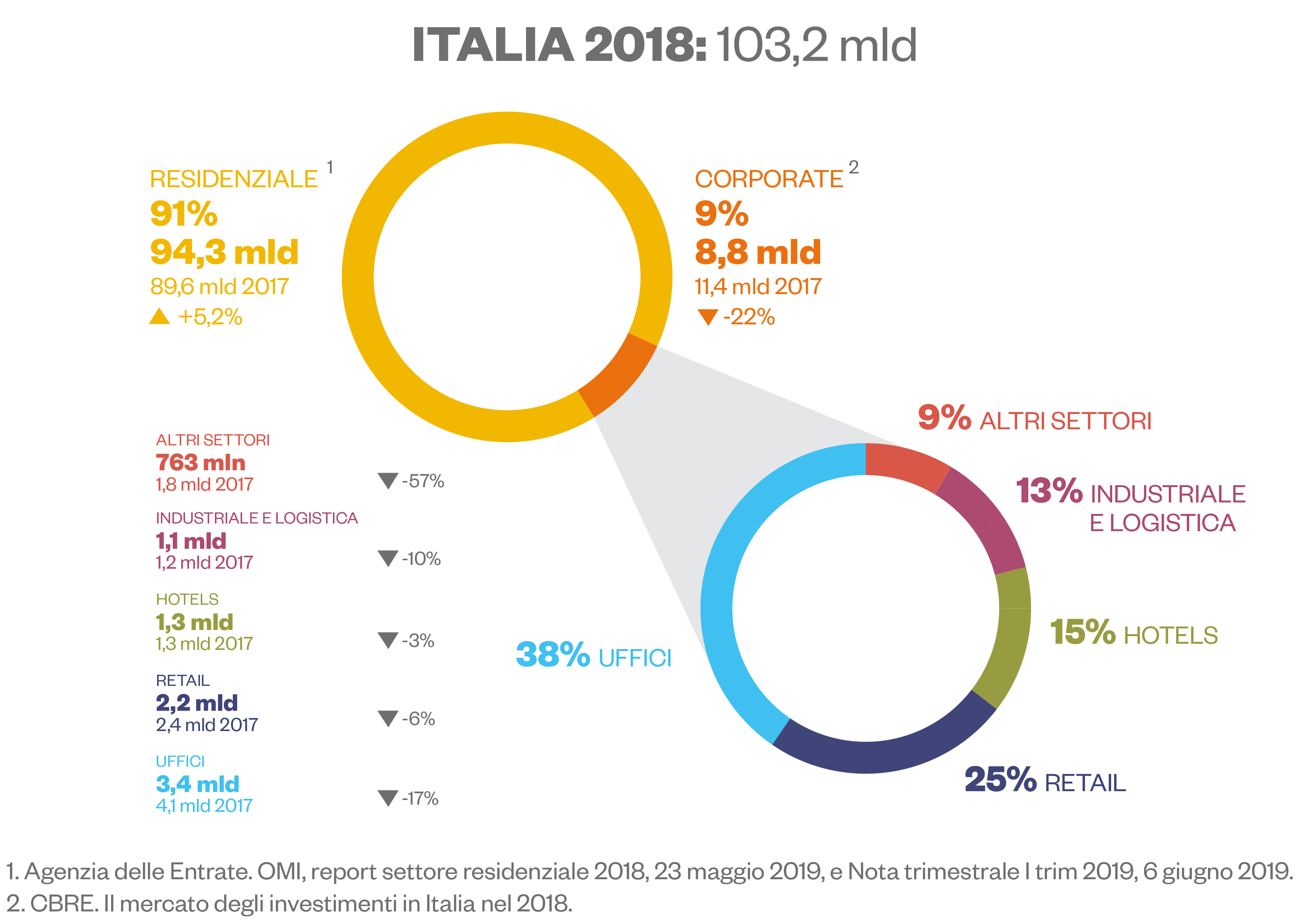
*Milano, 18 giugno 2019* – **A parità di metratura, un immobile a Milano risulta più caro del 25,5% rispetto a Roma**.Il dato emerge da una analisi condotta dal **Centro Studi**di **Sigest** (www.centrostudisigest.it)– player Real Estate attivo da oltre trent’anni nel mercato residenziale, con focus particolare su Milano e Lombardia – che ha rielaborato i dati OMI dell’Agenzia delle Entrate recentemente diffusi[[1]](#footnote-2).

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**

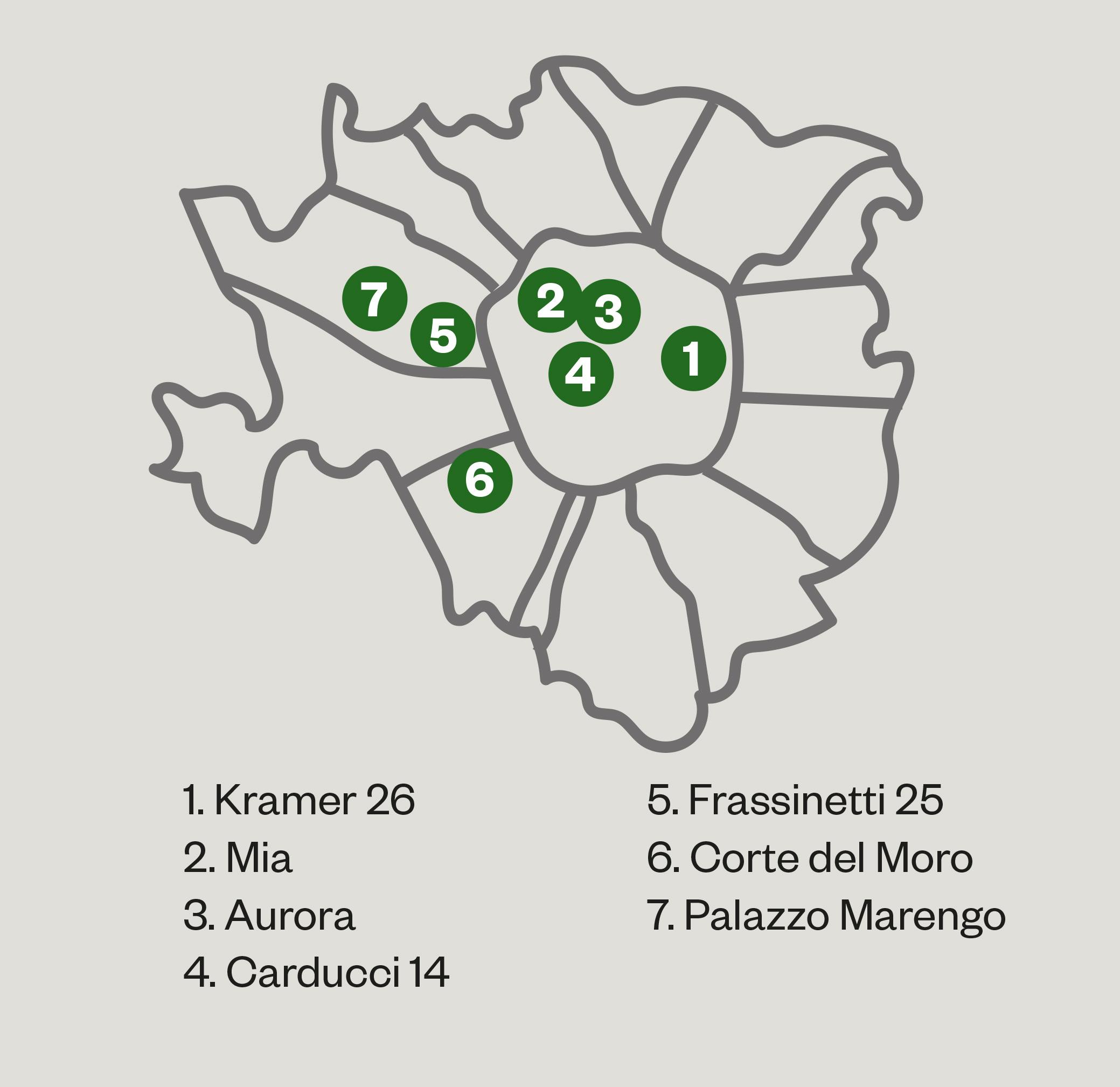
Sul fronte del **fatturato residenziale**, le 578.647 transazioni **in Italia** che OMI ha rilevato nel 2018 hanno generato un fatturato di 94,3 miliardi di euro, con un aumento del 5,2% rispetto all’anno precedente. Il fatturato 2018 cresce anche a Milano del 2,6% e a Roma, anche se a un ritmo più contenuto,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

Il fatturato residenziale della città di Milano con i suoi 7,7 miliardi eguaglia circa il fatturato dell’interno **mercato corporate[[2]](#footnote-3)**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.



**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 Sigestsu 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 he 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 transizioni 2018**

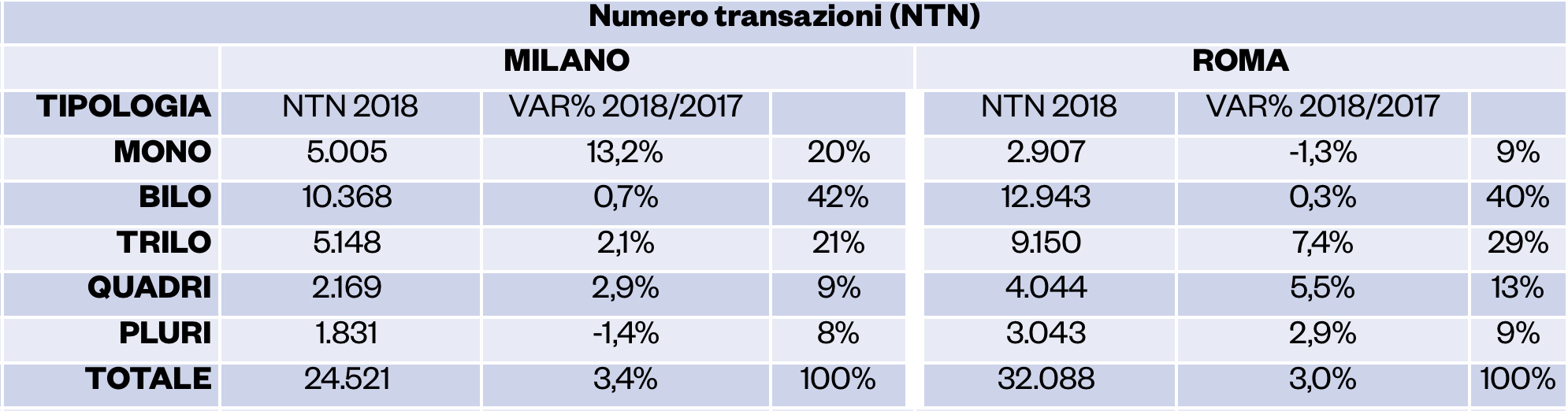
Si registrano valori positivi anche considerando il numero di transazioni normalizzate (NTN).

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 monolocale (-1,3%). Prendendo in considerazione **Milano** (totale transazioni 42% bilocali e 21% trilocale) sale al primo posto il monolocale (+13,2%), mentre il fanalino di coda spetta ai plurilocali (-1,4%).

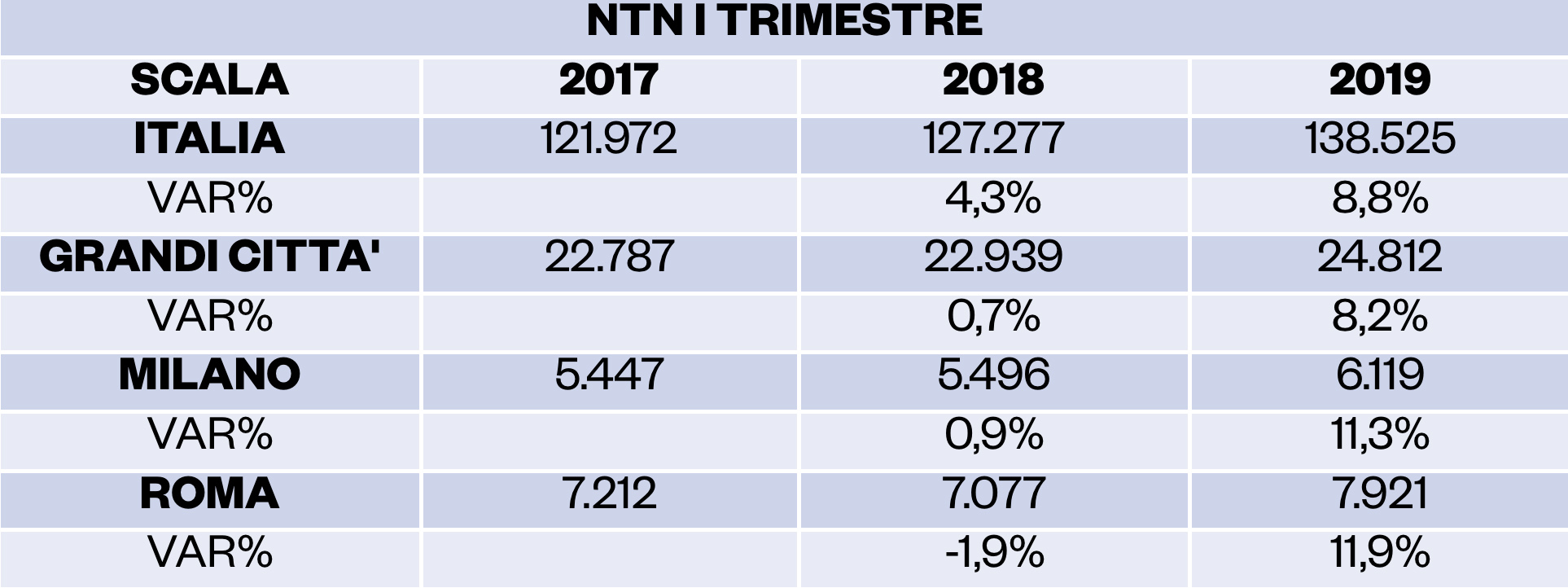
Per quanto riguarda il mercato dei grandi investitori, sia italiani che stranieri, è recentemente emerso che molti di loro preferiscono Milano a Roma, perché in quest’ultima città è necessario troppo tempo per chiedere autorizzazioni e ottenere permessi.



*“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.”*



\*\*\*

1. Agenzia delle Entrate. OMI, report settore residenziale 2018, 23 maggio 2019, e Nota trimestrale I trim 2019, 6 giugno 2019. [↑](#footnote-ref-2)
2. CBRE. Il mercato degli investimenti in Italia nel 2018 [↑](#footnote-ref-3)