

# “Come cambia il mercato residenziale nelle principali città italiane”



*Indagine di mercato relativa all'andamento  
delle compravendite nelle maggiori città con previsione  
vendite per il triennio 2019-2021*



*A cura di*



**Dal 1956 La Tua Guida Immobiliare**

## **Premessa metodologica e composizione del campione**

La presente indagine di mercato è stata effettuata dal Team di Ricerca del **Gruppo Sarpi** in collaborazione con **ANAMA Confesercenti** su un campione di circa **600 intervistati**, i cui dati sono stati reperiti grazie alle agenzie partner e ai professionisti del settore coinvolti.

La rilevazione dei dati è avvenuta nel periodo compreso tra Gennaio 2018 e Maggio 2019 su diverse fonti nazionali, con rielaborazione di alcuni elementi.

Lo ricerca ha come obiettivo quello di analizzare le **compravendite** di abitazioni ed il principale **sentiment** degli investitori e del mercato. L'indagine ha preso in considerazione un campione di intervistati con lo scopo di individuare i principali parametri che influiscono maggiormente nella scelta di chi cerca e compra casa, con un particolare focus sulle principali città italiane quali Milano, Roma, Napoli, Palermo, Torino e Genova.

Responsabile della ricerca

*Dott.ssa Miriam Bica*



**Dr. Emanuele Barbera**  
Presidente Sarpi Immobiliare Srl

Nel nostro settore è indispensabile un'ottima conoscenza del mercato immobiliare e del suo andamento. La continua evoluzione del mercato rende necessario il costante adeguamento alla tecnologia, alle nuove esigenze della domanda e alla multidisciplinarietà. Lo studio continuo è lo strumento che ci permette di comprendere la tendenza futura delle compravendite e dei prezzi.



**Dr. Andrea Painini**  
Presidente A.N.A.M.A Milano

Con la presente indagine di mercato rinnoviamo la collaborazione con il Centro Studi Sarpi e riteniamo che essa costituisca un importante contributo, utile per la nostra base associativa quanto per un ampio scenario di professionisti del nostro settore. Gli studi effettuati mostrano interessanti prospettive relative all'attuale andamento del mercato e di come stia cambiando la professione dell'agente immobiliare.

## Il nostro Team

### Responsabile della ricerca

- *Dott.ssa Miriam Bica*

### Coordinatore

- *Dott.ssa Marta Suardi*

### Comitato di ricerca

- *Dott. Nicola Gusmeroli*
- *Dott. Alberto Griffini*
- *Geometra Stefano Bellotti*
- *Geometra Roberto Tebaldi*
- *Geometra Marco Raffaghelli*
- *Dott. Tonino Veronesi*
- *Dott. Pietro Cappello*
- *Dott. Mario Carmignani*
- *Dott. Paolo Mazzi*

### Professionisti:

- *Geometra Alberto Negri*
- *Geometra Oreste Cislaghi*
- *Avv. Federico Zanco*
- *Avv. Marcello Massa*
- *Notaio Dario Cortucci*
- *Dott. Luca Vitiello*

con la partecipazione di



### Contatti

Gruppo Sarpi S.G.

Via Passione, 9

20121 Milano

02 7600 0069

[grandiaccordi@grupposg.it](mailto:grandiaccordi@grupposg.it)

Questa è una ricerca riservata. Nessuna parte di essa può essere riprodotta o trasmessa in qualsiasi forma o tramite qualsiasi supporto, comprese le citazioni giornalistiche, senza l'autorizzazione di S.G. Srl.

Ogni copia di questo rapporto contiene elementi atti al riconoscimento. I trasgressori saranno puniti a termini di legge.

## Le città campione

Le città prese in esame sono state selezionate per numero di abitanti e in quanto principali poli finanziari in Italia, grazie alla competitività delle aziende e della componente economico-finanziaria, alla stabilità del sistema bancario e dal più alto numero di compravendite di immobili a scala nazionale. Tra le prime classificate troviamo città come Milano, Roma, Torino, Napoli, Genova e Palermo.

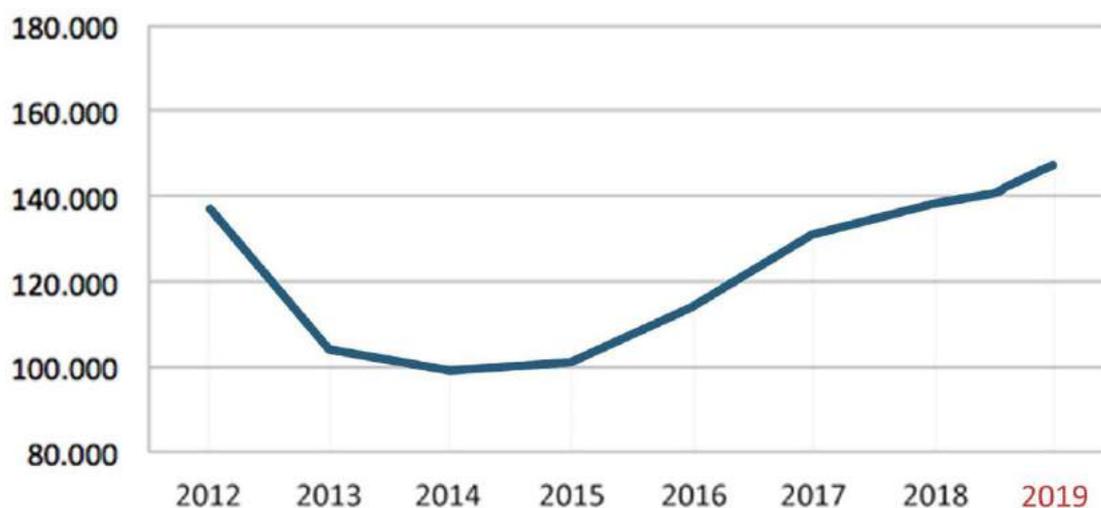
**Milano** rappresenta il primo centro finanziario italiano, registra i rialzi più elevati nel mercato residenziale dello scorso anno ed è la città con il valore medio di un'abitazione compravenduta più alto. Anche **Roma, Palermo e Napoli** contribuiscono ad uno scenario complessivamente positivo, registrando nello specifico una crescita in termini di numeri di compravendite.

## Andamento del mercato residenziale a livello nazionale

Il mercato immobiliare è caratterizzato fin da sempre da un **andamento ciclico**, determinato principalmente dalla variazione di domanda e offerta. Sono numerosi i fattori che possono influenzare il rapporto tra domanda e offerta, primi fra tutti i prezzi delle abitazioni, i redditi correnti e attesi, i costi dei finanziamenti e l'affordability degli acquirenti.

In termini di numero di compravendite residenziali è in corso dal 2014 una **graduale ripresa** del mercato residenziale: anche i dati del quarto trimestre del 2018 sono positivi e permettono una stima altrettanto positiva per il 2019 che vedrà circa 145.000 compravendite.

### Stima numero di compravendite residenziali in Italia



Fonte: Centro Studi Sarpi, ANAMA su rielaborazione dati Agenzia delle Entrate

In termini di **prezzi**, invece, l'andamento nazionale non ha seguito quello delle compravendite e dal 2012 si registra una flessione dei prezzi che continua anche nel corso del 2017, con un segnale positivo limitato ad alcune aree geografiche già nel secondo trimestre 2018 e una propensione di crescita anche nel primo trimestre 2019.

## Previsioni per il triennio 2019-2021

Sono stati ascoltati i pareri di un campione di 200 agenti immobiliari su come loro vedono l'andamento del mercato residenziale per il triennio 2019-2021. I risultati sono stati suddivisi in due classi in base alla provenienza geografica degli intervistati, con l'obiettivo di capire se il **sentiment** è simile o meno su tutto il territorio nazionale.

Entrambi i sottogruppi Centro-Nord e Centro-Sud hanno individuato uno scenario con tendenza positiva e ottimista, più graduale nel caso del campione Centro-Sud e uno più spiccato per il Centro-Nord con il raggiungimento di 175.000 compravendite stimate per il 2021.

### Sentiment triennio 2019-2021



Fonte: Centro Studi Sarpi - ANAMA

## Milano contro tendenza

È da sottolineare che il calo nel mercato immobiliare non riguarda tutto il territorio italiano: *la città di **Milano** sta registrando un generale **aumento dei prezzi degli immobili**, riscontrabile in numerose aree della città.*

Il seguente grafico illustra l'andamento del valore di mercato dal 2010 di due immobili a destinazione residenziale situati in due differenti zone di Milano: il primo è stato scelto in Zona Moscova/Corso Venezia, il secondo è stato localizzato in Zona Porta Genova/ Porta Ticinese e in entrambi i casi sono stati scelti immobili caratterizzati dal medesimo stato di conservazione "normale".



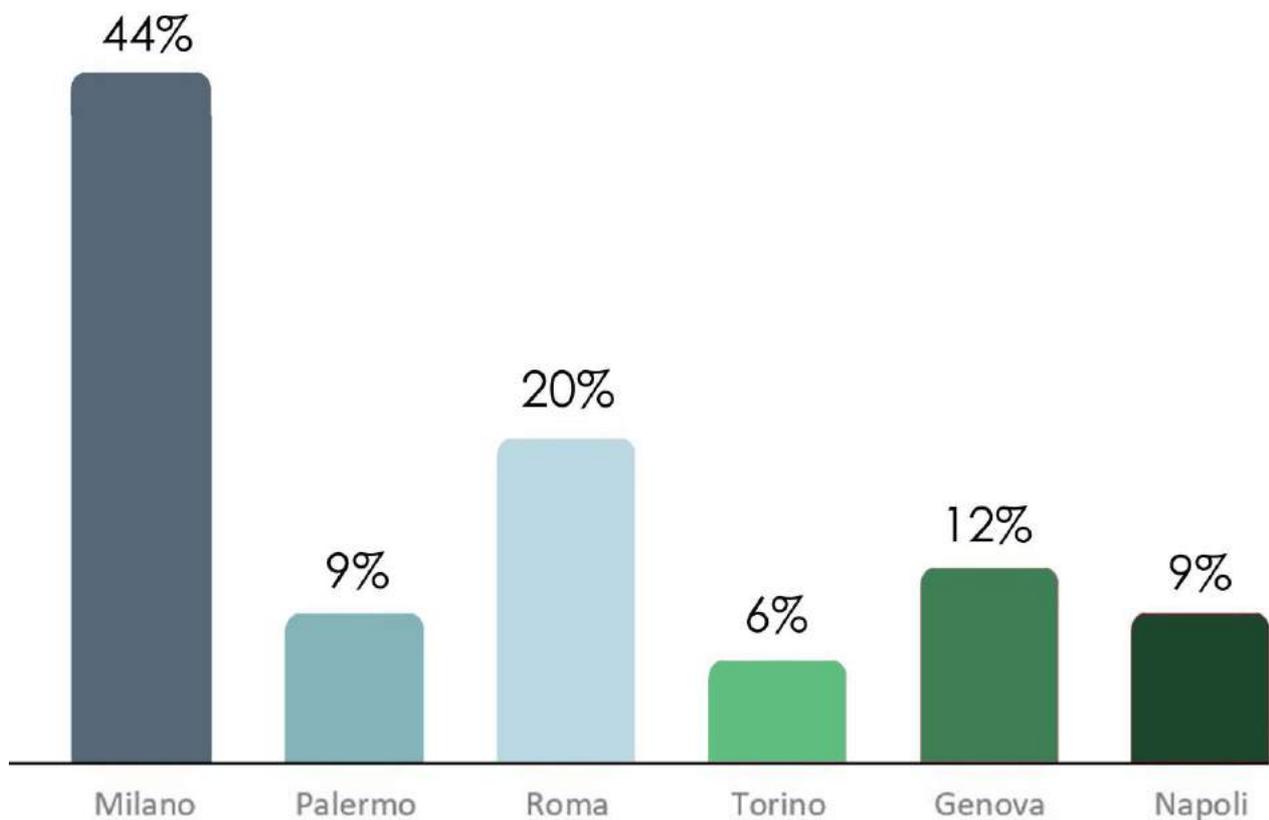
Fonte: Centro Studi Sarpi - ANAMA

È visibile come il prezzo medio al metro quadro sia in **continuo aumento** in entrambi i casi presi in oggetto: per il triennio 2019-2021 si stima un continuo aumento dei prezzi dovuto all'andamento frenetico del mercato milanese e alla rigenerazione delle aree urbane, con il raggiungimento di un prezzo medio di 6.250 €/mq per la Zona Moscova e di 5.100€/mq per Porta Genova. I recenti investimenti che hanno interessato le aree in questione, hanno notevolmente influito sul valore di mercato degli immobili lì localizzati.

## In quale delle seguenti sei città acquisterebbe un immobile per investimento?

Abbiamo intervistato 300 clienti delle nostre agenzie presenti in modo omogeneo sul territorio nazionale. La maggioranza degli intervistati ha espresso la preferenza per Milano e Roma, in quanto città con grande potenziale di rendita.

Chi acquista con l'obiettivo di un investimento predilige località turistiche, città studentesche, e ovviamente città con un mercato immobiliare dinamico.



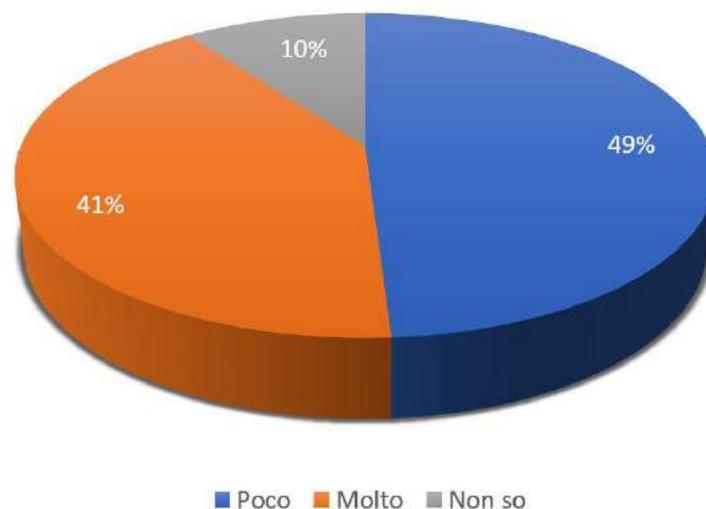
Fonte: Centro Studi Sarpi - ANAMA

## Sensibilità al risparmio e all'efficienza energetica

Il tema del risparmio energetico ha un ruolo fondamentale nell'edilizia e con il passare degli anni anche la domanda di immobili si sta gradualmente orientando all'**efficienza energetica**.

Ma al momento non è stato ancora fatto abbastanza: gli immobili più compravenduti sono di classe energetica G.

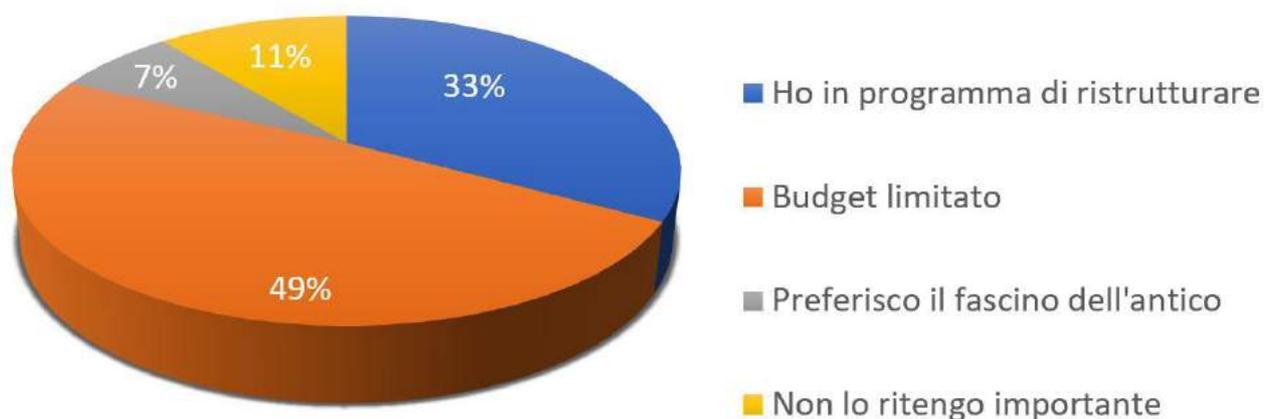
### Quanto è importante l'aspetto dell'efficienza energetica quando cerca casa?



Fonte: Centro Studi Sarpi - ANAMA

Basandosi sulle risposte dello stesso campione di intervistati, è emerso che l'attenzione nei confronti di questo tema sta crescendo soprattutto tra i giovani, ma nonostante i buoni segnali emersi dal sondaggio, la maggioranza degli intervistati ha affermato di preferire un prezzo inferiore a discapito della **classe energetica**.

Abbiamo nuovamente intervistato il campione che ha risposto “Poco” alla precedente domanda per comprendere le principali motivazioni. La gran parte degli intervistati ha affermato di non essere disposta ad aumentare il proprio **budget** solo per una classe energetica più alta, mentre una buona quota ha risposto di non essere interessata all’efficienza energetica di un immobile in quanto intenzionata a **ristrutturarlo** non appena acquistato.



Fonte: Centro Studi Sarpi - ANAMA

## Quanti siti per trovare casa applicano il filtro “classe energetica”?

Sono stati analizzati 20 tra i principali siti per trovare casa con l'obiettivo di capire quanti di questi applicano attualmente il filtro di ricerca **classe energetica**.



Fonte: Centro Studi Sarpi - ANAMA

Il risultato di questo studio vede solo il 20% dei siti presentare il filtro oggetto di analisi, tra cui **Casa.it** e **Il Messaggero Casa**. È da sottolineare però che quest'ultimo è un portale limitato esclusivamente ad immobili presenti sul territorio della regione Lazio.

La domanda si sta lentamente interessando al tema energetico e nel giro di pochissimi anni sicuramente la gran parte dei siti si adeguerà fornendo uno strumento di ricerca sempre più completo.

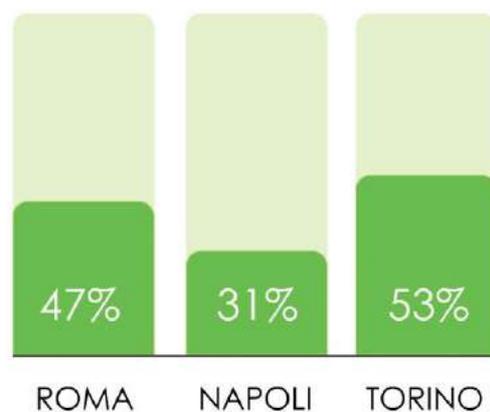
## Annunci di immobili con classe energetica A+, A e B

Sono stati analizzati gli annunci presenti sui principali portali web con l'obiettivo di capire la percentuale di **annunci** di immobili di nuova costruzione con classe energetica alta **A+, A, B**.

Per l'analisi sono state prese in considerazione tre città appartenenti a diversi contesti geografici: Roma, Napoli e Torino.

I risultati vedono delle percentuali non particolarmente positive in quanto, trattandosi di edifici di nuova costruzione, le aspettative erano sicuramente più alte.

### Percentuale annunci immobili Nuova Costruzione in Classe A+, A e B



Fonte: Centro Studi Sarpi - ANAMA

## Quanto incide la classe energetica sul prezzo di un immobile a livello nazionale?

È stato preso in esame un immobile con un prezzo sul mercato di 3.000€/mq con lo scopo di illustrare nel seguente grafico un esempio di **variazione** del prezzo al metro quadro in base alla **classe energetica**.

È infatti possibile stimare una correzione all'iniziale prezzo €/mq in base alla classe energetica riportata sull'attestato di prestazione energetica.

In tale modo, l'iniziale prezzo di 3.000€/mq passa a 3.115€/mq nel caso della classe A+ (+3.8%) e a 2.620 €/mq nel caso della Classe G (-12.6%).



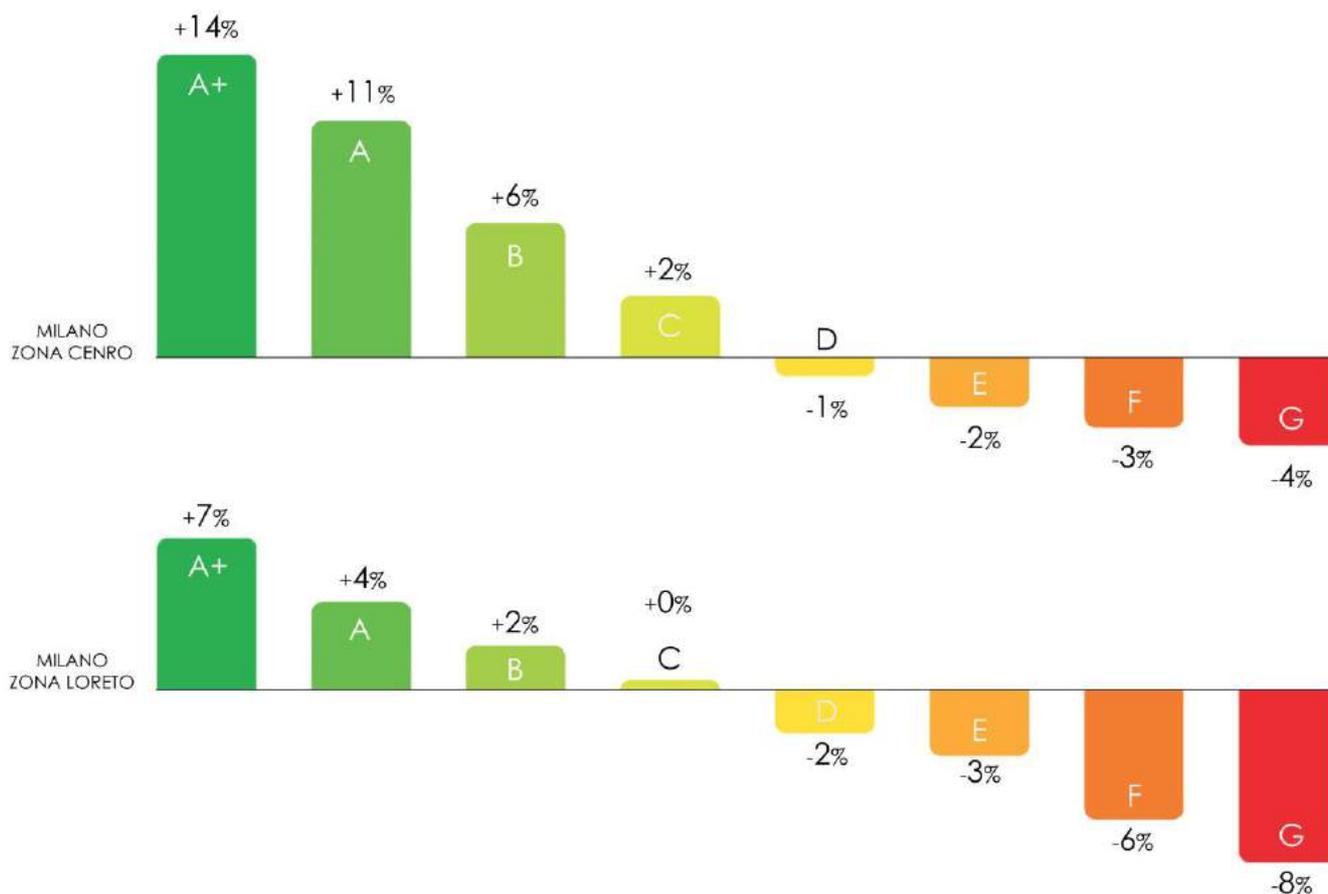
Fonte: Centro Studi Sarpi - ANAMA

Acquistare immobili caratterizzati da classi energetiche alte implica una spesa iniziale più onerosa e ciò costituisce il motivo per cui la domanda disposta a investire molto è ancora limitata. L'investimento iniziale però, per quanto gravoso, porta con sé un significativo risparmio energetico e dunque di spese annuali.

## Quanto incide la classe energetica sul prezzo di un immobile a Milano?

Milano rappresenta ancora una volta un'eccezione rispetto al contesto nazionale. Di seguito sono state analizzate le variazioni di prezzo al metro quadro di due diverse aree della città di Milano, basandosi su annunci e contatti diretti con agenti immobiliari.

In entrambe le zone ci si discosta dal precedente dato italiano: le classi alte comportano un rilevante aumento dei prezzi, mentre le classi inferiori influiscono meno negativamente. Questo particolare rapporto è esplicitato chiaramente nel primo dei due grafici, il quale riporta la situazione nelle aree più centrali della città.



## Note conclusive

La presente indagine di mercato, svolta dal centro studi Sarpi in collaborazione con e ANAMA, ha portato principalmente a due risultati:

***In primo luogo di analizzare l'andamento del mercato immobiliare italiano, partendo dallo studio approfondito dei dati relativi agli ultimi anni e arrivando all'elaborazione di stime relative al triennio 2019-2021.***

***In secondo luogo di proiettare le sei principali città in una possibile prospettiva di investimento, mostrando come il settore immobiliare italiano sia in continua crescita.***

Responsabile della ricerca

*Dott.ssa Miriam Bica*

