

## Osservatorio Abitare Co. sul mercato residenziale delle nuove costruzioni nelle 8 principali città metropolitane Focus MILANO

**Dopo un calo generale del mercato immobiliare milanese nel 2020 e del fatturato totale, per il 2021 arrivano segnali positivi, soprattutto per le nuove costruzioni. Nel 2020 il mercato delle nuove residenze ha retto meglio rispetto all'usato ed è pronto a ritornare ai valori pre-pandemia; entro l'anno previsioni di crescita di vendite e prezzi.**

- *Nel 2020 i prezzi per le nuove abitazioni sono aumentati del +1,8% (€ 5.700 al mq). Il nuovo rappresenta quasi il 20% dell'offerta totale.*
- *Le previsioni per il 2021 indicano una crescita delle transazioni di nuove abitazioni da +4,5% (circa 5.820) a +8% (oltre 6.000) e dei prezzi (+1,5%)*
- *Gli effetti della pandemia stanno modificando la domanda, sempre più orientata su abitazioni di dimensioni più grandi come i quadrilocali.*

*Milano, febbraio 2020* – Dopo anni di crescita costante, anche il mercato immobiliare milanese lo scorso anno si è trovato a dover fare i conti con gli effetti del lockdown, ma nel 2021 arrivano i primi segnali positivi, soprattutto per le nuove costruzioni. Secondo le stime di **Abitare Co.**, il 2020 nella città meneghina si è chiuso con un calo sia delle compravendite di abitazioni nuove e usate (-19,2% vs 2019) sia del fatturato totale, che si attesta a €6,5 mld (-18,8% su 2019). Per quanto riguarda l'anno in corso, al contrario, si prevede un incremento delle compravendite a livello generale. Un dato positivo ma con differenze importanti: se nell'usato a fine anno difficilmente si ritornerà ai valori pre-crisi, le stime per il nuovo indicano invece un recupero totale del mercato (da +4,5% a +8%). Questo perché lo scorso anno questo segmento ha retto meglio rispetto alle abitazioni di "seconda mano".

Sono questi alcuni risultati emersi dall'analisi del **Centro Studi di Abitare Co.** – società di intermediazione immobiliare focalizzata sulle nuove residenze – che ha analizzato l'andamento del mercato immobiliare delle nuove abitazioni nel 2020 nelle principali città metropolitane italiane (Roma, Milano, Torino, Napoli, Genova, Firenze, Bologna e Palermo), con una previsione per il 2021.

*“Dopo i due mesi di stop delle attività e la ripresa di primavera-estate, il mercato milanese ha continuato anche negli ultimi tre mesi del 2020 a recuperare terreno, limitando la discesa delle transazioni delle nuove case a meno di 5 punti percentuali – ha dichiarato **Giuseppe Crupi CEO di Abitare Co.** -. Sale la richiesta di spazi esterni sfruttabili come il verde o i terrazzi e si consolida l'attenzione per servizi e amenities all'interno dei nuovi immobili. In prospettiva, non si deve però dimenticare che l'impatto della recessione farà sentire ancora i suoi effetti per tutto il 2021, allungando i tempi di vendita e soprattutto creando delle tensioni sul fronte dell'offerta.”*

## Nuove abitazioni a Milano: la fotografia del 2020

A Milano nel 2020, il calo delle compravendite di nuove abitazioni, nonostante i due mesi di lockdown, ha subito un calo piuttosto contenuto: la stima è infatti del -4% sul 2019 con circa 5.570 transazioni.

Nonostante la contrazione delle vendite, i prezzi medi (€ 5.700 al mq.) sono aumentati del +1,8%, un rialzo minore rispetto a quello rilevato, fra le altre principali aree metropolitane, a Bologna (+5%) e a Firenze (+3%). Nel capoluogo lombardo, il prezzo medio varia sensibilmente a seconda delle macroaree urbane in cui ci si trova: in quelle centrali si va da €8.500 a €10.200 a mq, con punte che raggiungono gli €16.300; nelle aree semicentrali da €4.250 a €5.580 e in quelle periferiche da €3.280 a €3.950.

Sul fronte dell'offerta presente sul mercato residenziale, le nuove abitazioni, rispetto al totale, a Milano rappresentano il 19,6%, seconda solo a Roma con il 20,4%.

Quali sono stati gli immobili più cercati nel 2020? In media il taglio più venduto è il trilocale (41%), seguito dal quadrilocale (27%) e dal bilocale (24%). Solo il 3% della domanda si è orientato sui monolocali. A livello generale, la domanda di case anche usate, dopo i due mesi di lockdown, ha iniziato a rivolgere la sua ricerca verso abitazioni più spaziose in zone semicentrali o periferiche. La domanda di quadrilocali, ad esempio, è aumentata del +14% e quella dei plurilocali del +11%.

## Nuove abitazioni: prospettive per il 2021

Dall'analisi di **Abitare Co.**, considerando la situazione attuale, arrivano alcuni segnali positivi. Per il 2021 si sono provati a tracciare due tipi di scenario, legati all'andamento della pandemia e all'avvio delle vaccinazioni. Nell'ipotesi più cauta e pessimista (scenario strong) si prevede a Milano una crescita media delle compravendite di abitazioni nuove nell'ordine del **+4,5%** (circa 5.820 transazioni), in quella più rosea il rialzo degli scambi è previsto al **+8%** (oltre 6.000 vendite). Sia nella prima che nella seconda ipotesi, la stima riporterebbe la situazione ai livelli pre Covid-19 con una leggera crescita rispetto ai valori del 2019 (5.800 compravendite). Indicazioni positive per le nuove residenze giungono anche dai **prezzi di vendita, che potrebbero aumentare a fine 2021 del +1,5%** rispetto al 2020. Gli effetti della pandemia si fanno però sentire sui **tempi di vendita**, che potrebbero allungarsi dai 70 giorni del 2020 ai 95 del 2021 (scenario strong). Milano, comunque, si conferma ancora come la più dinamica fra le otto città metropolitane, nonostante il periodo di recessione.

### MILANO - Mercato residenziale nuove costruzioni -

	2020	Previsione 2021 scenario strong	Previsione 2021 scenario light
<b>N. Transazioni Totale (nuovo + usato)</b>	21.103 (-19,2% su 2019)	22.000 (+4% su 2020)	23.500 (+11,0% su 2020)
<b>Fatturato Totale (nuovo + usato)</b>	6,5 miliardi (-18,8% su 2019)	6,7 miliardi (+3,0% su 2020)	7,1 miliardi (+9,5% su 2020)
<b>N. Transazioni nuove costruzioni</b>	5.568 (-4,0% su 2019)	5.818 (+4,5% su 2020)	6.013 (+8,0% su 2020)
<b>Prezzo medio vendite nuove costruzioni (euro/mq.)</b>	5.700 (+1,8% su 2019)	5.785 (+1,5% su 2020)	5.785(+1,5% su 2020)
<b>% Offerta nuove abitazioni sul totale</b>	19,6%	15,9%	17,7%
<b>Tempi di vendita (giorni)</b>	70	95	80

Centro Studi Abitare Co.

## Prezzi medi di vendita minimi e massimi per abitazioni nuove Febbraio 2021

	minimo	massimo	Top price	Var. % annua
Centro	8.500	10.200	16.300	1,9%
Semicentro nord	4.300	6.200	7.800	1,1%
Semicentro sud	4.300	5.800	7.800	1,5%
Semicentro ovest	4.250	5.200	7.300	1,6%
Semicentro est	4.200	5.100	7.200	1,2%
Periferia nord	3.200	3.900	5.200	1,3%
Periferia sud	3.300	3.800	5.300	1,1%
Periferia ovest	3.500	4.500	5.400	0,8%
Periferia est	3.100	3.500	5.600	0,9%
<i>Medie</i>	<i>4.200</i>	<i>5.350</i>	<i>7.550</i>	<i>1,3%</i>

Centro Studi Abitare Co.

### Per ulteriori informazioni:

#### MY PR - Ufficio stampa Abitare Co.

Roberto Grattagliano – 02 54123452 – 338 9291793 - [roberto.grattagliano@mypr.it](mailto:roberto.grattagliano@mypr.it)

Paola Gianderico – [paola.gianderico@mypr.it](mailto:paola.gianderico@mypr.it)

### Per il pubblico:

Abitare Co | Tel. +39- 02 48.95.84.16 - 02 48.95.86.82

Via Savona, 52 20144 Milano (MI)

info@abitareco.it | [www.abitareco.it](http://www.abitareco.it)