

Scenari Immobiliari e Abitare Co. presentano il PRIMO OSSERVATORIO SULL'ABITARE FUTURO

## CASA NUOVA PER PICCINA CHE TU SIA...PIACI ANCHE SE CARA

Crescono le compravendite di case nuove nel 2022 (+10%) e nel 2023 (+2,7%). A Milano e Roma se ne contano oltre 17mila, quasi l'80% del totale in Italia, ma l'offerta nei grandi centri resta bassa

**I giovani desiderano ancora una casa di proprietà, spaziosa, con balcone e connessione internet per svago e lavoro, con portineria, area verde e zona fitness**

Il mercato delle case nuove è in costante crescita in Italia e si prevede andrà meglio di quello delle abitazioni usate. Se, infatti, nel 2022 le compravendite di immobili nuovi sono cresciute del 10 per cento, per la fine del 2023 è previsto un ulteriore aumento del 2,7 per cento, mentre le case vecchie caleranno dell'otto per cento. Crescono anche i prezzi del "nuovo", con un incremento medio di oltre il tre per cento negli ultimi due anni che si trascinerà anche nel 2023, previsto in aumento del 4,6 per cento. Ma l'offerta è ancora bassa, e nelle grandi città si attesta intorno al 10 per cento del totale. Questi sono alcuni dei dati del PRIMO OSSERVATORIO SULL'ABITARE FUTURO realizzato da Scenari Immobiliari e Abitare Co. e presentato oggi a Milano durante il FORUM DELL'ABITARE FUTURO.

*"Il mercato delle case di nuova realizzazione - ha dichiarato Mario Breglia, Presidente di Scenari Immobiliari aprendo i lavori - ha iniziato a salire a partire dal 2017, con una crescita media annua nell'ultimo quinquennio del 7,8 per cento, seguendo l'andamento delle transazioni di quelle usate. Alla fine del 2022 gli scambi a livello nazionale sono stati circa 74mila, con un aumento di circa dieci punti percentuali sul 2021, un anno record che aveva segnato una crescita del 34 per cento rispetto al 2020, in parte a causa della pandemia. Nonostante le difficoltà innescate dallo scoppio della guerra in Ucraina e dall'inflazione galoppante che ha costretto la Bce ad aumentare il costo denaro, il mercato ha tenuto, soprattutto nella prima parte dell'anno. Lo scarto medio fra il prezzo di una casa nuova e di una usata per gli undici principali comuni capoluogo analizzati nel nostro studio è del 37,4 per cento, con una differenza di 1.800 euro al metro quadrato: il 'nuovo' costa un terzo più dell'usato, ma perché le case sono ben fatte e incontrano il gusto dei compratori. Chi compra il nuovo non deve affrontare l'incertezza dei tempi e dei costi della ristrutturazione. Ma l'offerta è comunque troppo bassa, contro una media delle grandi città europee che si avvicina al venti per cento sul totale offerta cittadina",*

*"La casa in Italia rappresenta oltre il 45 per cento della ricchezza netta degli italiani, per circa 5.200 miliardi di euro - ha dichiarato Giuseppe Crupi, CEO di Abitare Co. - e la passione per l'investimento immobiliare rimane immutata, nonostante le turbolenze che stiamo vivendo in questi ultimi anni. Sono i giovani, positivamente o negativamente, a dettare la linea del futuro mercato immobiliare residenziale a livello nazionale e locale. Per i Millennial e la Generazione Z l'acquisto della casa continua a rappresentare un sogno, più o meno realizzabile, nonostante le diverse problematiche, strutturali e congiunturali, di natura economica, immobiliare, sociale e demografica. Come Abitare Co. siamo sempre attenti ai mutamenti che ci circondano e che possono influenzare il settore che ci vede protagonisti, ovvero quello delle nuove abitazioni. Con questa nuova indagine abbiamo voluto approfondire le aspettative e i desideri delle diverse tipologie di domanda abitativa, ricavandone delle indicazioni molto interessanti che ci sentiamo di condividere con tutti".*

Sul fronte dei prezzi delle case nuove, in Italia negli ultimi anni c'è stato uno scatto in avanti, sia per la pressione della domanda che si confronta con un'offerta molto bassa, sia per i già citati aumenti dei costi a partire da quelli delle aree edificabili per passare attraverso quelli delle materie prime e della manodopera. Infatti, negli ultimi due anni i **prezzi di vendita delle case nuove** sono aumentati mediamente del 3,1 per cento all'anno e per la fine di quest'anno le previsioni parlano di un ulteriore rialzo, complice l'inflazione, del 4,6 per cento.

#### Compravendite del settore residenziale in Italia, numero

Compravendite	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023*	Stima VAR% 2023/2022
Totali	560.000	610.000	615.000	560.000	750.000	780.000	726.000	-6,9
Abitazioni esistenti	506.000	550.000	554.000	509.600	682.500	706.000	650.000	-7,9
Abitazioni nuove	54.000	60.000	61.000	50.400	67.500	74.000	76.000	2,7

\*stima

Fonte: Scenari Immobiliari

Sul fronte dell'**offerta di case nuove**, come emerge dallo studio di Scenari Immobiliari e Abitare Co., solo sul mercato di **Roma e Milano** ci sono 17.400 case nuove, pari al 75,7 per cento del totale delle case in vendita nelle principali undici città italiane, pari a 23mila. C'è solo un'altra città che offre sul mercato oltre mille nuove abitazioni, ed è Firenze con 1.450 unità immobiliari. Tra le maggiori città del Paese, all'ultimo posto per case nuove in offerta c'è Catania con 200 abitazioni, mentre a Palermo sono 350. Anche a Napoli, terzo comune capoluogo in Italia con oltre 900mila abitanti, c'è poca dinamicità e l'offerta di abitazioni nuove raggiunge 450 unità immobiliari. A Torino, che per numero di abitanti non è di molto inferiore a Napoli, il numero di case nuove in vendita è il doppio (900 unità). Ci sono poi Bari e Bologna, rispettivamente con 750 e 850 case nuove in vendita, che staccano nettamente Genova con solo 400 abitazioni in offerta sul mercato.

Delle undici città esaminate solo quattro segnano una **quota di mercato del nuovo** superiore al dieci per cento rispetto al totale delle case in offerta, parliamo di Milano con una quota del (17,4 per cento), Roma (13,2 per cento), Firenze (12,7 per cento) e Bari (11,3 per cento). In tutte le altre città, il peso dell'offerta di nuove case in vendita rispetto al totale è più basso. Ad esempio, a Palermo la quota è solamente del 2,2 per cento, a Genova del 2,7 per cento, a Catania del 2,8 per cento, a Napoli del 3,4 per cento, a Torino del 3,6 per cento, a Venezia del quattro per cento e a Bologna dell'8,1 per cento.

La periferia risulta l'area urbana più coinvolta dalle nuove costruzioni, visto che in termini percentuali tocca il 63,5 per cento, a fronte di quote del 25,5 e dell'11,5 per cento per l'area semicentrale e per quella centrale. I centri città meno coinvolti nelle nuove iniziative residenziali sono quelli di Roma, Milano, Bologna, Napoli e Venezia.

A **Milano**, lo sviluppo dei nuovi cantieri si caratterizza, partendo dal centro con poche e rare iniziative, spesso attraverso operazioni di totale riqualificazione di immobili esistenti che avevano una differente destinazione d'uso, sino ad arrivare alle aree della periferia. Ci sono poi i grandi cantieri inseriti in aree che stanno trasformando il volto della città e che sono legati agli sviluppi di rigenerazione urbana, come quelli degli scali ferroviari. Da qui al 2030 la città avrà la possibilità di incrementare ulteriormente l'offerta attraverso nuove abitazioni, non solo di fascia alta, cercando di sopperire a quella mancanza di case nuove che la domanda apprezza particolarmente soprattutto quando si parla di costi legati al consumo energetico e all'impatto ambientale.

Offerta nuove abitazioni 2023-2024, rilievo I trimestre 2023

Città	Numero abitazioni nuove in offerta, 2023 e parte 2024	% nuovo su offerta totale per città, 2023 e parte 2024	di cui % monolocali	di cui % bilocali	di cui % trilocali	di cui % quadrilocali
Milano	8.600	17,4	2,3	32,9	43,4	21,4
Roma	8.800	13,2	5,9	40,4	37,2	16,5
Bari	750	11,3	0,1	10,0	57,7	32,1
Bologna	850	8,1	12,0	24,1	33,1	30,9
Catania	200	2,8	1,8	49,1	31,6	17,5
Firenze	1.450	12,7	0,0	29,1	37,8	33,0
Genova	400	2,7	0,0	29,7	48,7	21,7
Napoli	450	3,4	0,0	22,1	46,9	31,0
Palermo	350	2,2	1,8	7,0	26,3	64,9
Torino	900	3,6	3,8	18,6	27,8	49,8
Venezia	250	4,0	1,1	3,9	16,9	78,1
<b>TOTALE*</b>	<b>23.000</b>	<b>10,1</b>	<b>3,9</b>	<b>33,6</b>	<b>39,8</b>	<b>22,7</b>

\* totale città considerate  
Fonte: Scenari Immobiliari

Città	Numero abitazioni nuove in offerta, 2023 e parte 2024	centro %	semicentro %	periferia %
Milano	8.600	6,6	26,4	67,0
Roma	8.800	5,1	25,1	69,8
Bari	750	16,6	74,5	8,9
Bologna	850	7,0	27,5	65,5
Catania	200	57,9	12,3	29,8
Firenze	1.450	49,3	6,3	44,4
Genova	400	76,0	8,3	15,7
Napoli	450	8,2	5,3	86,5
Palermo	350	70,2	3,5	26,3
Torino	900	10,1	30,4	59,5
Venezia	250	0,6	1,7	97,7
<b>TOTALE*</b>	<b>23.000</b>	<b>11,5</b>	<b>25,0</b>	<b>63,5</b>

\* totale città considerate  
Fonte: Scenari Immobiliari

“Volendo fare una classifica delle città basandoci proprio sul prezzo al metro quadrato medio di vendita ricavato dalla differenza fra i valori del nuovo e dell’usato - ha affermato Francesca Zirnstein, Direttore Generale di Scenari Immobiliari - la regina assoluta è Milano. Qui, infatti, la differenza di prezzo arriva a quasi 3.400 euro al metro quadrato, pari al 43,2 per cento, e stacca nettamente Firenze, seconda in classifica con quasi tremila euro al metro quadrato, per una differenza del 36,5 per cento fra il valore del nuovo e dell’usato. Roma è la terza città con uno scarto del 33,9 per cento, un dato che fa riflettere anche alla luce dell’enorme ampiezza della Capitale e del numero maggiore di iniziative ubicate nella periferia cittadina a un prezzo spesso compreso in un range fra i 2.500 e i 3.300 euro al metro quadrato. Mentre in città come Napoli, Bologna, Genova, Bari e Torino, il prezzo medio che rappresenta il gap fra valore nuovo e usato, varia all’incirca fra i 1.400 e i 1.700 euro al metro quadrato”.

Confronto prezzi di vendita residenziale nuovo e usato, I semestre 2023

Città	Numero abitazioni nuove in offerta, 2023 e parte 2024	NUOVO						USATO						SCONTO MEDIO % DELL'USATO		
		Centro		Semicentro		Periferia		Centro		Semicentro		Periferia %		Centro	Semicentro	Periferia
		Prezzo min €/mq	Prezzo max €/mq	Prezzo min €/mq	Prezzo max €/mq	Prezzo min €/mq	Prezzo max €/mq	Prezzo min €/mq	Prezzo max €/mq	Prezzo min €/mq	Prezzo max €/mq					
Milano	8.600	9.500	16.000	6.700	8.500	3.950	5.500	4.400	11.200	2.650	5.900	1.800	3.850	-41,8	-45,5	-42,2
Roma	8.800	8.500	12.000	5.500	9.000	3.300	6.300	4.300	10.300	3.100	7.350	1.800	4.250	-31,8	-31,0	-39,0
Bari	750	3.700	4.900	3.200	3.900	2.800	3.200	1.600	3.400	1.550	3.200	1.000	2.300	-43,7	-34,8	-46,2
Bologna	850	4.000	7.500	3.250	4.500	3.100	3.900	2.200	4.650	2.000	4.000	1.550	3.100	-41,5	-24,8	-35,3
Catania	200	2.500	4.100	1.800	3.400	1.500	2.500	1.450	3.100	1.150	2.700	900	1.900	-33,2	-28,3	-32,0
Firenze	1.450	9.500	14.000	4.500	6.000	4.300	5.200	3.400	7.050	2.750	5.200	2.450	4.700	-56,9	-26,1	-26,3
Genova	400	3.550	4.350	6.000	7.300	1.800	3.300	1.450	3.700	1.800	5.300	1.200	2.500	-37,0	-48,7	-28,8
Napoli	450	5.500	8.000	4.000	5.950	2.600	3.900	3.600	6.800	1.650	4.200	1.200	3.100	-24,8	-44,1	-37,2
Palermo	350	2.700	4.000	2.000	3.400	2.100	2.800	1.350	3.100	1.050	2.500	1.050	2.300	-36,3	-37,0	-33,9
Torino	900	4.100	6.000	3.000	4.500	2.900	3.500	2.100	4.650	1.400	3.300	1.150	2.400	-35,6	-40,0	-45,9
Venezia	250	6.000	8.500	6.300	7.500	3.050	4.500	4.850	7.300	2.650	5.150	1.950	3.850	-16,6	-44,6	-25,3
<b>TOTALE*</b>	<b>23.000</b>	<b>5.414</b>	<b>8.123</b>	<b>4.205</b>	<b>5.814</b>	<b>2.855</b>	<b>4.055</b>	<b>2.791</b>	<b>5.932</b>	<b>1.977</b>	<b>4.436</b>	<b>1.459</b>	<b>3.114</b>	<b>-37,7</b>	<b>-38,3</b>	<b>-36,1</b>

\* totale città considerate  
Fonte: Scenari Immobiliari

## La domanda e la casa del futuro

Il PRIMO OSSERVATORIO SULL’ABITARE FUTURO realizzato da Scenari Immobiliari e Abitare Co. ha voluto anche analizzare il rapporto tra i giovani e la casa, attraverso un sondaggio per individuare anche le preferenze rispetto alla loro domanda abitativa.

Ciò che ne emerge è che i ragazzi desiderano una casa in proprietà, ovunque con dimensioni generose e minore attenzione alla presenza di servizi condominiali.

Poco più del sessanta per cento del campione ritiene fondamentale la presenza di uno spazio aperto pertinenziale, quale un balcone o un terrazzo e un giardino privato o condominiale, utile alla creazione di un rapporto diretto l'ambiente naturale o urbano

Il giardino, non solo di natura privata, attira l'interesse di circa un quarto dei giovani interpellati in relazione alla possibilità di fruire liberamente di uno spazio verde personalizzabile capace di favorire la creazione di un più ampio senso di appartenenza a una comunità. In cima ai desideri di due terzi del campione si posiziona anche il desiderio di un buono, se non ottimale, livello di luminosità ritenuto ancora oggi una caratteristica fondamentale per la propria abitazione.

Grande importanza viene attribuita, inoltre, alla presenza di una connessione internet efficiente e veloce, ritenuta ormai indispensabile dal momento in cui lo smart working è diventato una modalità lavorativa sempre più diffusa all'interno delle aziende e il confine tra ambiente di vita e spazio di lavoro è sempre più flessibile e indefinito.

Il servizio di portierato è ritenuto necessario da quasi il sessanta per cento del campione intervistato in quanto in grado di assicurare non solo migliori condizioni di pulizia, manutenzione e decoro delle aree comuni ma anche un senso di maggiore sicurezza correlato alla presenza fisica di una persona presso l'ingresso del condominio. Palestra/wellness e piscina condominiale attirano l'interesse rispettivamente del quaranta per cento e del trenta per cento degli intervistati,

Sempre maggiore valore assume la presenza di spazi dedicati al co - working, ritenuti dal tredici per cento degli intervistati una risposta adeguata ed equilibrata tra lavoro in ufficio e smart working, e locali appositamente adibiti al parcheggio delle biciclette, meglio se dotati di postazione per la ricarica dei mezzi elettrici.

Avendo la possibilità di cambiare casa, la maggioranza degli intervistati non opterebbe per un radicale cambio di residenza, scegliendo di restare nella città in cui vive attualmente, o nella stessa provincia e regione (circa il 65%). In tema di trasferimenti, i giovani tra i 18 e i 24 anni puntano principalmente alle grandi città del centro - nord quali Milano, Torino, Roma e Bologna, principali poli universitari, oppure a città estere in prevalenza sul continente europeo (Londra, Zurigo, Valencia, Oslo), con qualche sguardo verso gli Stati Uniti (New York).

**SCENARI IMMOBILIARI** Istituto indipendente di studi e di ricerche analizza i mercati immobiliari, e in generale, l'economia del territorio in Italia e in Europa. Fondato nel 1990 da Mario Breglia, l'Istituto opera attraverso le sedi di Milano e Roma e può contare su un ampio numero di collaboratori attivi sul territorio nazionale ed europeo. Un personale altamente qualificato e multidisciplinare, proveniente da esperienze professionali diversificate, è in grado di fornire servizi a elevato valore aggiunto in tutta la filiera immobiliare (esclusa l'intermediazione).

press office

Phone +39.06.8558802 - E-mail [ufficiostampa@scenari-immobiliari.it](mailto:ufficiostampa@scenari-immobiliari.it)

Ufficio stampa SEC Newgate Italia

Daniele Pinosa - [daniele.pinosa@secnewgate.it](mailto:daniele.pinosa@secnewgate.it) - 335 7233872

Fabio Santilio - [fabio.santilio@secnewgate.it](mailto:fabio.santilio@secnewgate.it) - 339 8446521