



Residenziale: tra resilienza e innovazione

Q1 2022

KROLL

idealista/data

Aⁱⁿ
Abitare In®

Hines

Premessa

Il presente elaborato ha come oggetto di analisi il settore residenziale declinato sia nella forma più tradizionale di unità abitative offerte in vendita sul libero mercato, sia come Living, inteso come segmento residenziale a reddito corredato di servizi agli utenti in grado di migliorare la qualità dell'abitare.

L'analisi è indirizzata ad investitori privati ed enti pubblici che hanno interesse a comprendere i trend in atto del settore residenziale, le esigenze della domanda e trovare soluzioni potenzialmente applicabili nell'ambito dell'abitare.

La **ricerca** offre una panoramica del settore analizzando:

- I trend del mercato immobiliare residenziale nei **Paesi europei più dinamici** (Germania, Spagna, Francia, Regno Unito e Italia) con focus sulle principali città europee;
- Focus su città italiane: caratteristiche dell' **offerta e domanda di unità residenziali** in vendita e locazione (stock, prezzo e andamento);
- Focus su Milano: I **key topics degli sviluppi residenziali destinati alla vendita frazionata**, con particolare attenzione al ruolo del developer;
- Il settore del **Private Rented Sector** e le principali caratteristiche degli sviluppi residenziali **Built-To-Rent**.

Key Data

730 Mln €

Investimenti corporate residenziali in Italia nel 2021 (63 miliardi in Europa)

≈ 3,8 %

Gross Yield settore residenziale Italia nel 2021 (media europea: ≈ 3,9%)

22 %

delle persone italiane vive in affitto. (media europea: 30%)

+2,9 %

previsione di crescita della popolazione a Milano nel 2030 (media altre città europee*: +4,7%)

*Berlino, Madrid, Parigi, Londra

KROLL

idealista/data

Aⁱⁿ
Abitare In®

Hines

Player coinvolti



KROLL è il principale provider a livello globale di servizi e prodotti digitali relativi alla valutazione, alla governance, alla gestione del rischio e alla trasparenza.

KROLL Real Estate Advisory Group (REAG) è la divisione specializzata nella consulenza per il settore **Immobiliare**.

REAG offre ai propri clienti un supporto specialistico per accompagnarli nelle diverse fasi dell'investimento Real Estate, con lo scopo di rispondere alle necessità che insorgono durante il percorso di acquisizione e disinvestimento, financing e debt-advisory, gestione e valorizzazione degli asset immobiliari.

I servizi di **valutazione** e di **consulenza indipendente** rispondono ai principali standard professionali ed etici richiesti dal mercato e sono svolti da team di esperti specializzati in numerosi ambiti, tra cui **offices, retail, hospitality, industrial & logistic, energy, living e residenza**.



Paola Ricciardi

Country Managing Director, Kroll
Real Estate Advisory Group

“

Nel 2021 gli investimenti corporate residenziali in Europa hanno totalizzato il record di 63 miliardi di euro (+21% rispetto al 2019, anno pre-pandemia), evidenziando il trend espansivo dell'intera asset class. Nel medesimo periodo anche in Italia è cresciuta l'attenzione degli operatori di mercato verso il segmento residenziale e le performance rilevate nel primo trimestre del 2022 confermano l'interesse degli investitori.

Il residenziale di nuova generazione si mostra sempre più attento alle esigenze della domanda, al target di riferimento dei futuri fruitori del bene, alla crescente necessità di flessibilità, alla ricerca di qualità e di sostenibilità dell'immobile. L'abitare tradizionale evolve in "living", secondo una logica gestionale che prevede l'integrazione dei servizi e concilia funzioni differenti (es. palestra, spa, spazi co-working, baby-sitting, ecc), dando vita alla creazione di una moltitudine di concept abitativi, quali multifamily, student housing, senior living e micro-living.

”

KROLL

idealista/data



Hines

Player coinvolti

idealista/data

Mission / dare trasparenza al settore immobiliare

idealista/data grazie al suo database in costante aggiornamento analizza i dati di mercato immobiliare in Spagna, Italia e Portogallo.

Il nostro scopo è quella di fornire, ai professionisti del settore immobiliare, informazioni sul mercato in tempo reale. Disponiamo dei migliori strumenti tecnologici e analitici per elaborare i dati in maniera omogenea e strutturata, trasformandoli, in informazioni facilmente accessibili.

I nostri servizi / Innovazione su misura

Come portale leader tecnologico siamo focalizzati principalmente nella fornitura di servizi di valutazione immobiliare automatica (AVM), connessioni API, metriche elaborate e realizzazione di studi di mercato ad hoc mediante l'utilizzo del big data.



Daniel Del Pozo

Head of Idealista/data



Negli ultimi anni l'asset class residenziale ha mostrato una grande resilienza nonostante l'incertezza economica e sanitaria, sia in Italia sia in tutto il panorama Europeo. I mercati del Multifamily, del Coliving e del PBSA hanno registrato una maggiore tenuta rispetto agli altri settori con Occupancy e Rent collection che si sono mantenute robuste. Anche l'investimento legato alle nuove costruzioni, alle riconversioni e alle riqualificazioni destinate alla vendita frazionata si è mantenuto solido.

I trend positivi dell'asset class residenziale sono confermati anche dai dati di mercato propri di idealista/data che registrano prezzi stabili nella maggior parte delle piazze italiane e momenti del ciclo immobiliare interessanti per l'investimento, sia per il segmento della compravendita sia per quello della locazione.

Grazie al monitoraggio giornaliero delle principali variabili di mercato e, in particolare, della domanda, si nota una continua crescita d'interesse verso il settore immobiliare residenziale da parte di potenziali acquirenti e locatari. Tale interesse era rimasto vivo anche durante il periodo del confinamento e ha portato a nuove esigenze abitative, come, ad esempio, la possibilità di usufruire di spazi più ampi per via della "nuova normalità" dettata dallo Smart working e di spazi polifunzionali. Dalle analisi emerge anche una maggior sensibilità e consapevolezza verso temi come chiave dell'ultimo periodo come l'efficientamento energetico.



KROLL

idealista/data

Aⁱⁿ
Abitare In®

Hines

Player coinvolti



Abitare In®

Nata nel 2015 dal conferimento dell'esperienza di più di 15 anni dei suoi soci fondatori, Luigi Gozzini e Marco Grillo, AbitareIn è diventata in pochissimi anni la società leader nel mercato dello sviluppo immobiliare residenziale a Milano contando su un portafoglio di 22 progetti in diverse fasi di realizzazione, per un totale di circa 3.300 appartamenti, distribuite nelle zone a più alto tasso di crescita della città.

Grazie ad un profondo know-how di settore e, soprattutto, all'elevatissimo grado di innovazione, di informatizzazione e di specializzazione, ha messo a punto un inedito modello di business che prevede la realizzazione di un prodotto "casa" totalmente su misura (#tailormadehomes), che beneficia delle economie di scala tipiche di un modello industrializzato. Quotata sul mercato AIM Italia da aprile 2016 a inizio 2021, è ora quotata sul segmento Euronext STAR Milan del mercato Euronext Milan di Borsa Italiana.



Marco Grillo

Amministratore Delegato
AbitareIn



Siamo vivendo una grandissima trasformazione del settore residenziale in Italia e, in particolar modo, a Milano: vera e propria capitale della casa nel nostro Paese e tra i mercati più attivi e interessanti in Europa. Si stanno modificando i modelli di business degli operatori residenziali e la casa, per la prima volta, rientra nelle dinamiche di mercato dei prodotti di consumo.

Quello residenziale è sempre stato un settore poco incline all'innovazione ma la pandemia ha accelerato e catalizzato un trend già in essere che porta tutti i player a mettersi in gioco per rispondere al mutato sistema macroeconomico e alle nuove esigenze abitative. AbitareIn ha da sempre introdotto nel mercato elementi di innovazione e di business disruption nel mondo della casa, elementi che oggi si rivelano straordinariamente attuali.



KROLL

idealista/data



Abitare In®

Hines

Player coinvolti

Hines

L'obiettivo di Hines Italy è quello di creare valore per gli stakeholders e per le comunità fissando standard internazionali di sostenibilità ambientale e sociale.

Dal 2015 Hines Italy con un team di più di 60 esperti nel settore ha investito **4 miliardi di Euro** nelle città di **Milano, Firenze e nel Nord Italia**, collaborando con più di 3.000 professionisti del settore e coinvolgendo **2.500 aziende di consulenza** nei progetti.

Le asset class target includono: **Trophy Assets** con spazi dedicati al Retail e Uffici, **Living Platform** targetizzando Student Housing, Multifamily e Senior Living, **Logistic Platform e Urban Regeneration**.



Mario Abbadessa

Senior Managing Director & Country Head Hines Italy

“ Quello del living rappresenta un asset class centrale per la strategia di Hines, innanzitutto in relazione alla potenzialità di contribuire al cambiamento delle città verso un futuro più sostenibile. Il nostro approccio, infatti, orientato dai criteri ESG, mira all'efficientamento energetico e alla minimizzazione dell'impatto ambientale. La strategia, però, non si limita all'ambiente, ma intende restituire benessere sociale alle comunità.

Crediamo che il nostro modello innovativo, basato sul built-to-rent, possa davvero portare ad un cambio di paradigma in quanto in grado di soddisfare le esigenze di un rinnovato stile di vita e approccio alla casa, nell'ambito del quale le persone non sono semplici affittuari, ma entrano a far parte di una comunità inclusiva e di un contesto urbano in continua evoluzione.

Vediamo ampio margine di crescita e sviluppo, anche perché ci rivolgiamo ad un target di persone molto ampio e diversificato. La crescita di questo settore è inoltre supportata dall'aumento della fiducia degli investitori internazionali nel mercato italiano.”

”

KROLL

idealista/data



Hines

Indice

- 01. Il Mercato residenziale nei principali paesi europei - Kroll**
 - Overview del settore residenziale in Europa
 - Trend degli investimenti Corporate in Europa
 - Trend dei prezzi di immobili residenziali transati e dei rendimenti lordi
 - Indice del costo di costruzione e Permessi di costruire
 - Focus dei principali paesi europei
 - Germania – Berlino | Spagna – Madrid | Francia – Parigi | Italia – Milano
 - Sintesi dei key driver

- 02. Approfondimento sul mercato residenziale italiano - Idealista/data**
 - Approfondimento sul mercato residenziale della città di Milano
 - Approfondimento sul mercato residenziale della città di Roma
 - Approfondimento sul mercato residenziale di altri comuni capoluogo di Provincia
 - Considerazioni finali

- 03. Il ruolo del developer - AbitareIn**
 - La visione del developer 2.0
 - Il mercato della vendita
 - Focus su Milano (trend, prodotto, domanda)
 - Case Study (prodotto per la vendita)
 - Considerazioni finali

- 04. PRS: la nuova frontiera del residenziale a Milano - Hines**
 - Private Rented Sector: in Europa e a Milano
 - PRS in Europa | Milano
 - Gli investitori e il living
 - Case study | Portafoglio Vecchia Milano
 - Considerazioni finali

- 05. Conclusioni**

KROLL

idealista/data



Hines

The background image shows a modern residential building courtyard at dusk. On the left, a multi-story building with a mix of white and dark brown panels has several windows illuminated from within. A curved staircase with integrated lighting leads up from the courtyard. In the center, a tall, white, rectangular tower with a grid of windows, some of which are lit, stands prominently. To the right, a covered walkway with a series of dark wooden columns leads into the courtyard. The courtyard is landscaped with trees, shrubs, and a paved path. The sky is a deep blue with some clouds, and the overall atmosphere is serene and modern.

Il Mercato residenziale nei principali paesi europei

Indice

1. Overview del settore residenziale in Europa

- Trend degli investimenti corporate in Europa
- Trend dei prezzi di immobili residenziali transati e dei rendimenti lordi
- Indice del costo di costruzione e Permessi di costruire

2. Focus dei principali paesi europei

- Germania - Berlino
- Spagna - Madrid
- Francia - Parigi
- UK – Londra
- Italia – Milano

3. Sintesi dei key driver

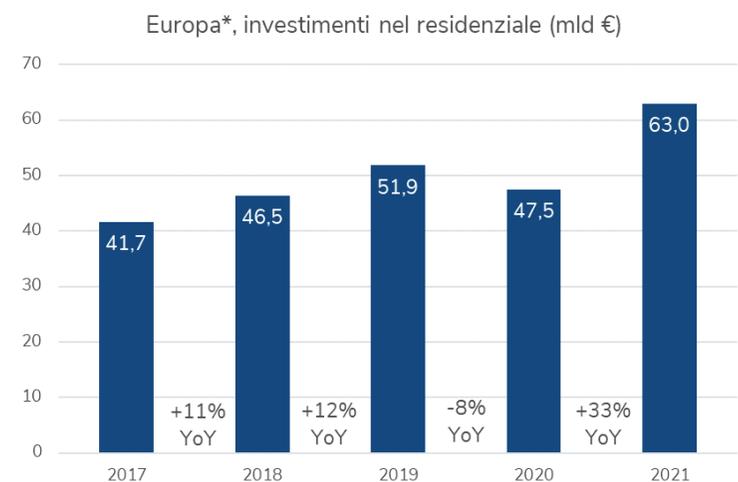
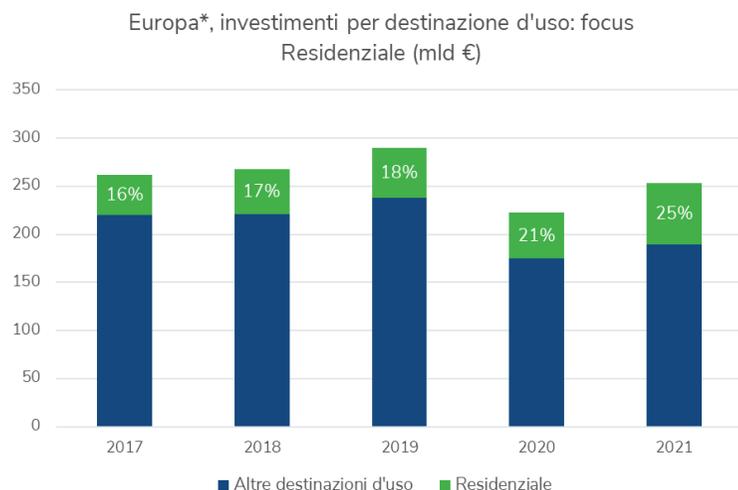
- Gli investimenti residenziali in Europa
- Quadro sinottico

Note

Overview del settore residenziale in Europa

Overview del settore residenziale in Europa

Trend degli investimenti corporate in Europa^(a)



Kroll Real Estate Advisory Group su dati RCA

La **crescita dei volumi** di investimento corporate nel **residenziale**^(b) in Europa degli ultimi 5 anni (+51%) e la loro maggiore incidenza sul volume totale registrato (dal 16% del 2017 al 25% del 2021) mette in evidenza il trend espansivo del settore che si sta sempre più affermando come una **asset class di interesse** da parte degli investitori istituzionali.

L'**attrattività** del comparto è sostenuta da:

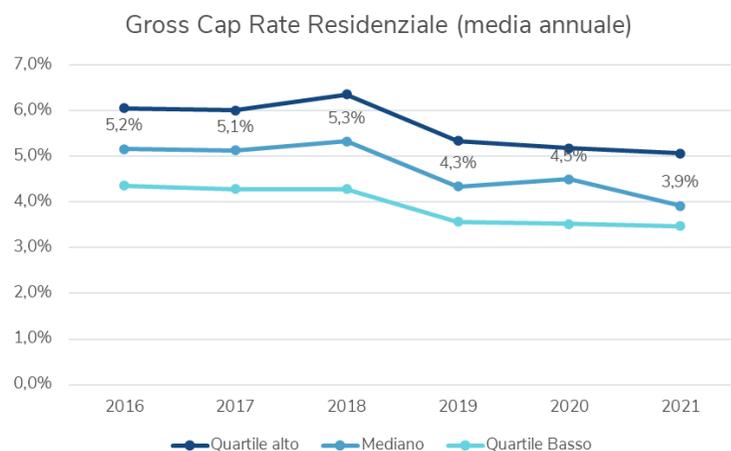
- **maggiore resilienza** rispetto ad altre asset class tradizionali, in termini di occupancy, tenuta dei valori e rendimenti;
- **ruolo strategico per la diversificazione** nell'allocazione dei capitali, riducendo la volatilità dei portafogli immobiliari;
- disponibilità di aree interessate da progetti di rigenerazione urbana, ove inserire importanti quote di residenziale al fine di mitigare il rischio dell'iniziativa.

Si ipotizza che il settore possa svolgere nei prossimi anni un **ruolo ancora più centrale nel panorama immobiliare**, considerando le trasformazioni sociali in atto (diffusione del lavoro da casa) e le politiche macro economiche di sostegno, soprattutto nei periodi di crisi (interventi dei governi atti a supportare il reddito delle famiglie, garantendo rendimenti stabili per gli investitori a lungo termine).

* Il focus interessa i 27 stati membri dell'unione europea (Austria, Belgio, Bulgaria, Cechia, Cipro, Croazia, Danimarca, Estonia, Finlandia, Francia, Germania, Grecia, Irlanda, Italia, Lettonia, Lituania, Lussemburgo, Malta, Paesi Bassi, Polonia, Portogallo, Romania, Slovacchia, Slovenia, Spagna, Svezia, Ungheria)

Overview del settore residenziale in Europa

Trend dei prezzi di immobili residenziali transati e dei rendimenti lordi



Kroll Real Estate Advisory Group su dati RCA

Negli ultimi anni il settore residenziale in Europa ha registrato:

- un trend di contrazione dei rendimenti lordi, passati dal 5,2% nel 2016 a poco meno del 4% nel 2021, rilevando un delta di -120bps,
- un aumento del prezzo medio di unità abitativa transata, che è passata da circa 132.000 euro nel 2016 a quasi 230.000 euro nel 2021

In Europa, gli immobili residenziali sono stati tendenzialmente penalizzati da rendimenti più bassi rispetto a quelli del commercial real estate.

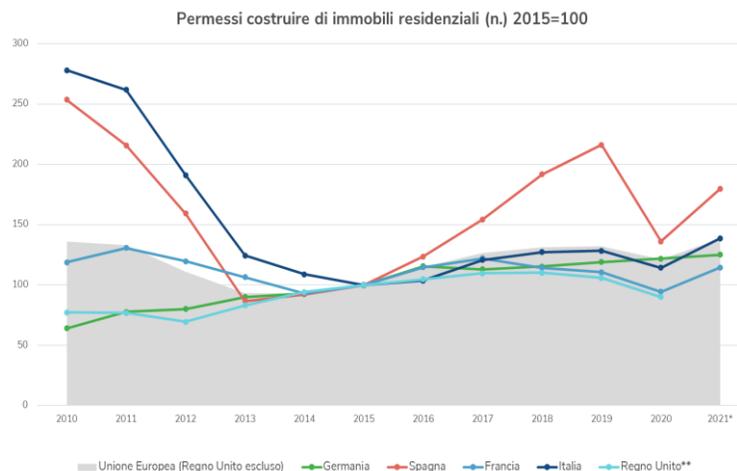
La **costante contrazione dei rendimenti** relativa a specifiche asset class e tipologie di immobili del **commercial real estate** (trophy asset mixed use direzionali e retail in prime location, immobili ricettivi Luxury e immobili logistici) ha contribuito a rinnovare l'interesse per il settore Living.

Sebbene l'attuale congiuntura economica/finanziaria sia caratterizzata da una significativa crescita dell'inflazione, si prevede che le condizioni di finanziamento potrebbero rimanere vantaggiose anche nei prossimi anni, continuando così a sostenere il mercato residenziale.

Considerando da un lato l'aumento dei costi in atto (approvvigionamento di materie prime, sia in campo alimentare sia dei materiali, energia) e dall'altro l'aumento dell'inflazione con conseguente minor poter d'acquisto delle famiglie e nel contempo la crescita dei prezzi residenziali, nelle principali città europee **si registrerà un incremento della percentuale dei soggetti che prediligeranno soluzioni in affitto** rispetto a quelle in proprietà (trend già in atto che potrebbe portare a qualche correzione di valore su alcune aree europee).

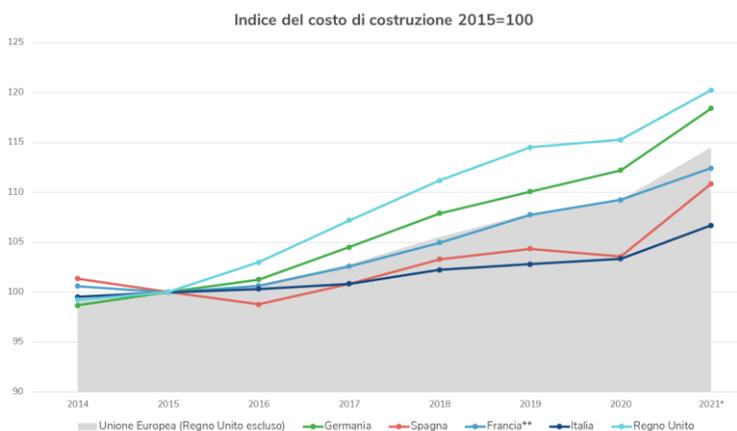
Overview del settore residenziale in Europa

Indice del costo di costruzione e Permessi di costruire



* I dati del 2021 fanno riferimento ai primi tre trimestri dell'anno (ultimi dati disponibili)

** Gli ultimi dati disponibili del Regno Unito sono dei primi tre trimestri del 2020



* I dati del 2021 fanno riferimento ai primi tre trimestri dell'anno (ultimi dati disponibili)

** Gli ultimi dati disponibili della Francia sono dei primi tre trimestri del 2020

Kroll Real Estate Advisory Group su dati Eurostat e ONS

Il numero di **permessi di costruire di immobili residenziali** è un indicatore delle performance delle iniziative immobiliari in quanto mette in evidenza la dinamicità del settore delle costruzioni e la relativa immissione di nuovi prodotti abitativi nel mercato. Osservando il trend dei permessi erogati in Europa si osserva un significativo calo tra il 2010 e il 2013, fenomeno strettamente correlato alla crisi economica del 2008 le cui conseguenze sono state aggravate nel Vecchio Continente dalla crisi dei debiti sovrani del 2010. Tra il 2013 e il 2019 si assiste a una graduale ripresa del trend che risulta bruscamente interrotta nel 2020, in concomitanza con l'inizio della crisi sanitaria pandemica da virus COVID-19. Nei primi 9 mesi del 2021 si registra in tutta Europa una ripresa del numero di permessi di costruire, indice di una ritrovata fiducia nel mercato delle costruzione/immobiliare.

Nei progetti di sviluppo residenziali, i **costi di costruzione** risultano essere un altro indicatore significativo per comprendere le performance del segmento. In Europa si sta assistendo a notevoli incrementi dei costi di costruzione, soprattutto a seguito dello shock pandemico del 2020. Ad influire sulla crescita dell'indicatore vi è anche l'aumento dei costi delle materie prime che tra la fine del 2021 e l'inizio del 2022 stanno registrando ulteriori rialzi dovuti all'attuale congiuntura economica – finanziaria, con ricadute sulla crescita del costo di costruzione che potrebbe raggiungere variazioni in ragione d'anno pari al +10/15%.

Focus dei principali paesi europei

Focus dei principali paesi europei

Germania

	POPOLAZIONE		PIL pro capite 34,3 mila €	PIL (YoY)			INFLAZIONE (YoY)			DISOCCUPAZIONE		
	2020	2030		2020	2021*	2022*	2020	2021*	2022*	2020	2021**	2022**
	83,1 mil	+0,4% vs 2020		-4,6%	+2,8%	+3,6%	+0,4%	+3,2%	+3,7%	3,8%	3,6%	3,4%

Kroll Real Estate Advisory Group su dati Eurostat e Commissione Europea | *Winter Economic Forecast 2022 | **Autumn Economic Forecast 2021

Investimenti residenziali corporate nel 2021: 52,2 miliardi di €

Investimenti residenziali sul totale

(media 2017-21)



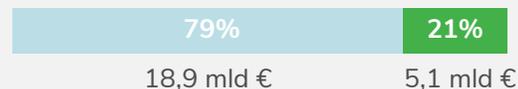
Altri settori (blu) | Settore residenziale (rosa)

Top & worst invest. Resid.



Investitori nazionali e stranieri ^(c)

(media 2017-21)



Nazionali (azzurro) | Internazionali (verde)

Top & worst invest. stranieri



Localizzazione investimenti residenziali ^(d)

(media 2017-21)



Germania (blu) | Berlino (rosso)

Top & worst invest. Berlino



Top 10 investitori (ultimi 5 anni, 2017-2021)

Ordine	Investitore	Headquarter investitore	Volume (mld di €)	Immobili (n.)
1	Heimstaden	Sweden	7,3	1.366
2	LEG Immobilien	Germania	4,0	89
3	ZBI	Germania	3,5	541
4	Union Investment	Germania	3,0	1.052
5	Peach Property Group	Svizzera	2,1	99
6	Howoge	Germania	2,0	157
7	Degussa Bank	Germania	1,9	141
8	Deutsche Wohnen SE	Germania	1,9	290
9	BVK	Germania	1,8	518
10	Velero Partners	Germania	1,4	9

Kroll Real Estate Advisory Group su dati RCA

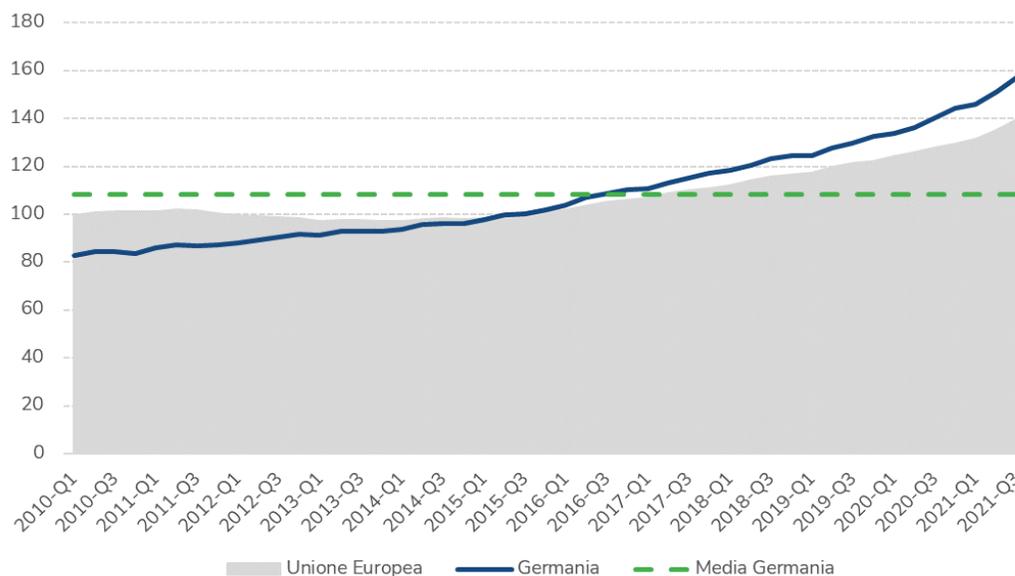
Focus dei principali paesi europei

Germania

	POPOLAZIONE		PIL pro capite 34,3 mila €	PIL (YoY)			INFLAZIONE (YoY)			DISOCCUPAZIONE		
	2020	2030		2020	2021*	2022*	2020	2021*	2022*	2020	2021**	2022**
	83,1 mil	+0,4% vs 2020		-4,6%	+2,8%	+3,6%	+0,4%	+3,2%	+3,7%	3,8%	3,6%	3,4%

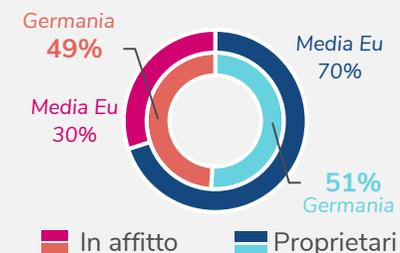
Kroll Real Estate Advisory Group su dati Eurostat e Commissione Europea | *Winter Economic Forecast 2022 | **Autumn Economic Forecast 2021

Indici del Prezzo delle abitazioni (2015=100)

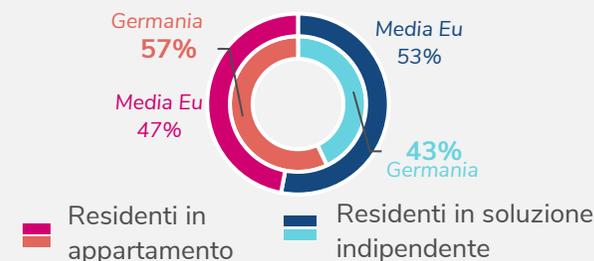


Prezzi transati (media 2017 – 2021)	Germania	Berlino
Average	178 mila €	208 mila €
Top	250 mila €	257 mila €

Residenti in affitto o in proprietà



Residenti in appartamento o in soluzione indipendente



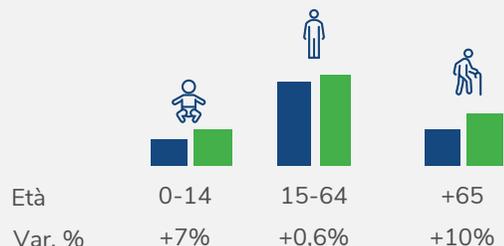
Kroll Real Estate Advisory Group su dati Eurostat e RCA

Focus dei principali paesi europei

Berlino

OVERVIEW DEMOGRAFICA (2020 – 2030)

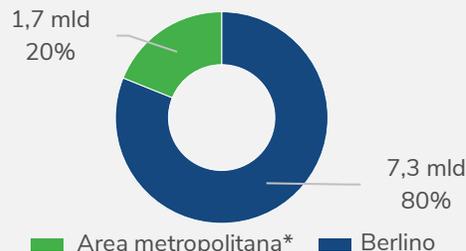
Abitanti (n.): 3,7mln 3,9mln ▲ +3,4%



Fonte: stadtentwicklung.berlin.de

INVESTIMENTI RESIDENZIALI CORPORATE (media 2017-2021)

🏆 2021 (29 mld) 🗑️ 2020 (2,5 mld)



*Confini definiti da RCA

PRIME GROSS YIELD

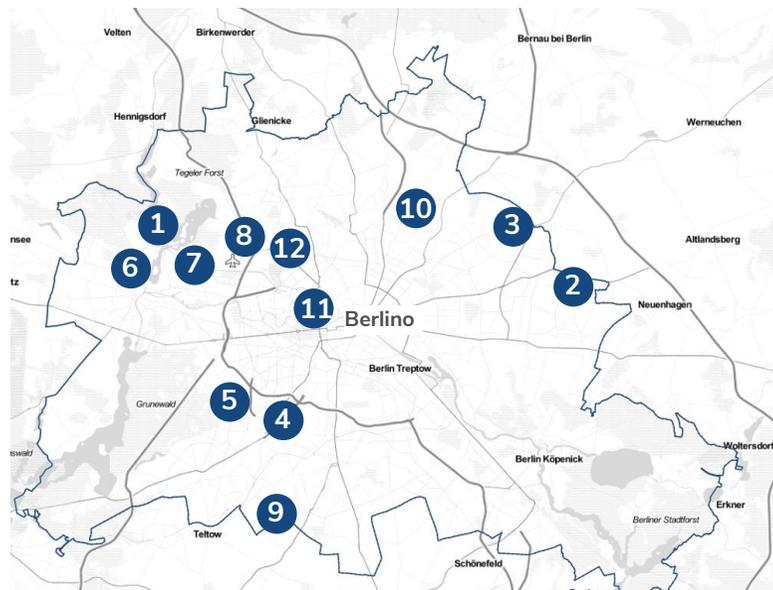
2017 3,5% Δ -100bps 2021 ≈ 2,5%

PREZZO MEDIO NUOVE ABITAZIONI (€/MQ)

2017 2.800 – 3.900 €/mq +75% 2021 4.500 – 6.500 €/mq

CANONE MEDIO NUOVE ABITAZIONI (€/MQ/A)

2017 100 - 155 €/mq/anno +9% 2021 110 - 165 €/mq/anno



Id	Nome progetto	Unità imm. (n.)	Data di concl.	Asking Price medio (€/mq)	Asking Price top (€/mq)	Asking Rent medio (€/mq/a)	Asking Rent top (€/mq/a)
1	Wasserstadt	≈ 2.500	2025	5.200	6.800	130	190
2	Gut Hellersdorf	≈ 1.250	2023	3.900	5.100	100	140
3	Mein Falkenberg	≈ 1.250	2025	3.900	5.100	100	140
4	Friedenauer Höhe	≈ 1.150	2024	5.400	7.000	140	190
5	Maximilians	≈ 973	2022	7.300	9.500	180	230
6	Carossa Quarter	≈ 1.800	2025	5.200	6.800	130	190
7	Gartenfeld	≈ 3.700	2029	5.400	7.000	140	180
8	Ex-Tegel Airport	ND	2040	5.300	6.900	130	170
9	Neulichterfelde	ND		5.000	6.500	110	160
10	Blankenburg South	≈ 6.000	2030	6.100	7.900	100	160
11	Europacity	≈ 4.000	2018	8.000	10.400	180	260
12	Schumacher	≈ 5.000	2027	5.300	6.900	130	190

Nota: i valori di asking price e rent sono da considerarsi indicativi per la microzona in cui è ubicato lo sviluppo residenziale

Focus dei principali paesi europei

Spagna

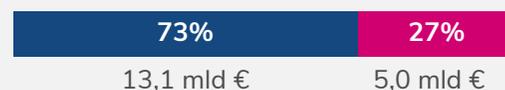
	POPOLAZIONE		PIL pro capite 22,3 mila €	PIL (YoY)			INFLAZIONE (YoY)			DISOCCUPAZIONE		
	2020	2030		2020	2021*	2022*	2020	2021*	2022*	2020	2021**	2022**
	47,3 mil	+2,9% vs 2020		-10,8%	+5,0%	+5,6%	-0,3%	+3,0%	+3,6%	15,5%	15,2%	14,3%

Kroll Real Estate Advisory Group su dati Eurostat e Commissione Europea | *Winter Economic Forecast 2022 | **Autumn Economic Forecast 2021

Investimenti residenziali corporate nel 2021: 2,4 miliardi di €

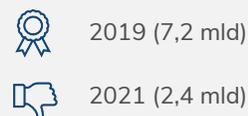
Investimenti residenziali sul totale

(media 2017-21)



■ Altri settori ■ Settore residenziale

Top & worst invest. Resid.



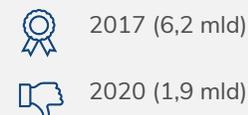
Investitori nazionali e stranieri^(c)

(media 2017-21)



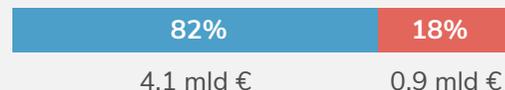
■ Nazionali ■ Internazionali

Top & worst invest. stranieri



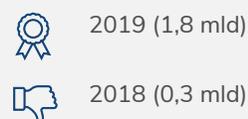
Localizzazione investimenti residenziali^(d)

(media 2017-21)



■ Spagna ■ Madrid

Top & worst invest. Madrid



Top 10 investitori (ultimi 5 anni, 2017-2021)

Ordine	Investitore	Headquarter investitore	Volume (mld di €)	Immobili (n.)
1	Blackstone	Usa	4,4	14.267
2	Cerberus	Usa	4,2	1.780
3	AXA Group	Francia	1,3	2.213
4	Lone Star	Usa	1,1	2.131
5	Patrizia	Germania	1,0	1.201
6	CBRE Investment Mgmt	Usa	1,0	1.988
7	Greystar	Usa	1,0	774
8	Renta Corporacion	Spagna	0,8	54
9	APG Group	Olanda	0,8	303
10	Madison International	Usa	0,6	9

Kroll Real Estate Advisory Group su dati RCA

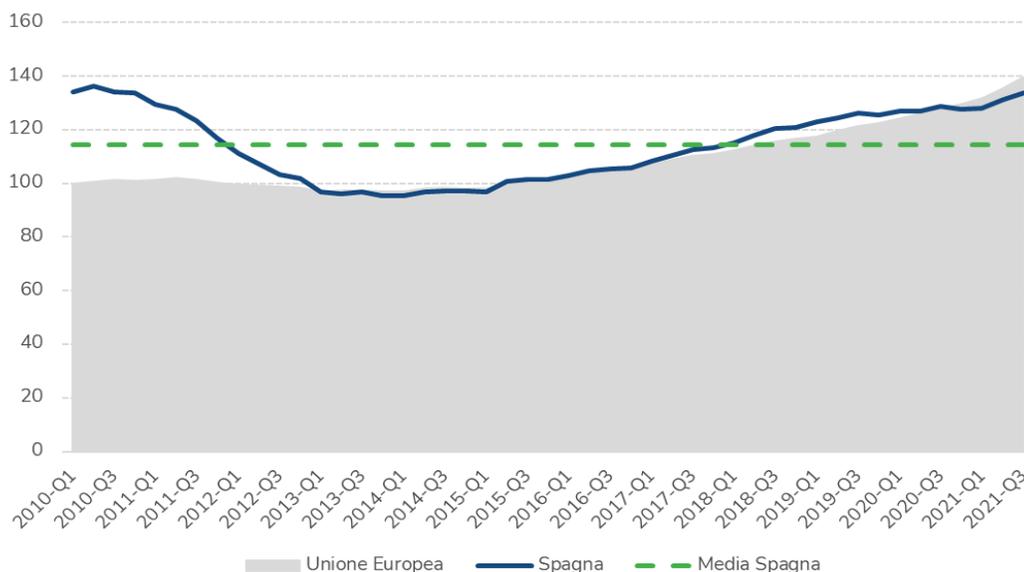
Focus dei principali paesi europei

Spagna

	POPOLAZIONE		PIL pro capite 22,3 mila €	PIL (YoY)			INFLAZIONE (YoY)			DISOCCUPAZIONE		
	2020	2030		2020	2021*	2022*	2020	2021*	2022*	2020	2021**	2022**
	47,3 mil	+2,9% vs 2020		-10,8%	+5,0%	+5,6%	-0,3%	+3,0%	+3,6%	15,5%	15,2%	14,3%

Kroll Real Estate Advisory Group su dati Eurostat e Commissione Europea | *Winter Economic Forecast 2022 | **Autumn Economic Forecast 2021

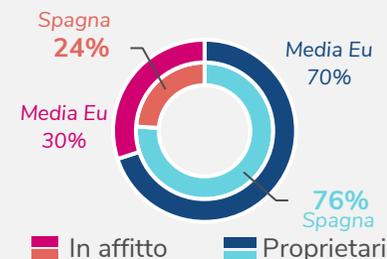
Indici del Prezzo delle abitazioni (2015=100)



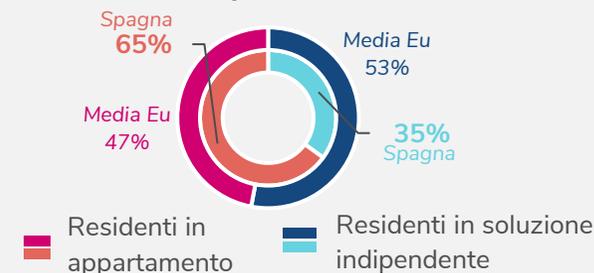
Prezzi transati (media 2017 – 2021)	Spagna	Madrid
Average	187 mila €	250 mila €
Top	340 mila €	430 mila €

Kroll Real Estate Advisory Group su dati Eurostat e RCA

Residenti in affitto o in proprietà



Residenti in appartamento o in soluzione indipendente



Focus dei principali paesi europei

Madrid

OVERVIEW DEMOGRAFICA (2020 – 2030)

Abitanti (n.) : 3,3mln 3,5mln ▲ +5,5%

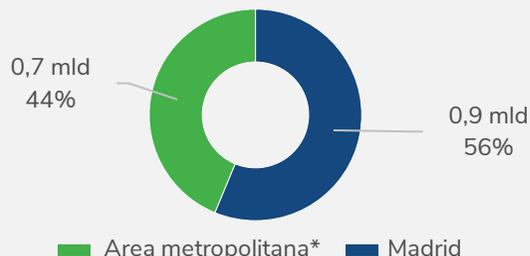


Età 0-14 15-64 +65
Var. % -14% +3,8% +27%

Fonte: Ine – Instituto Nacional de Estadística

INVESTIMENTI RESIDENZIALI CORPORATE (media 2017-2021)

2019 (4,2 mld) 2018 (0,3 mld)



*Confini definiti da RCA

PRIME GROSS YIELD

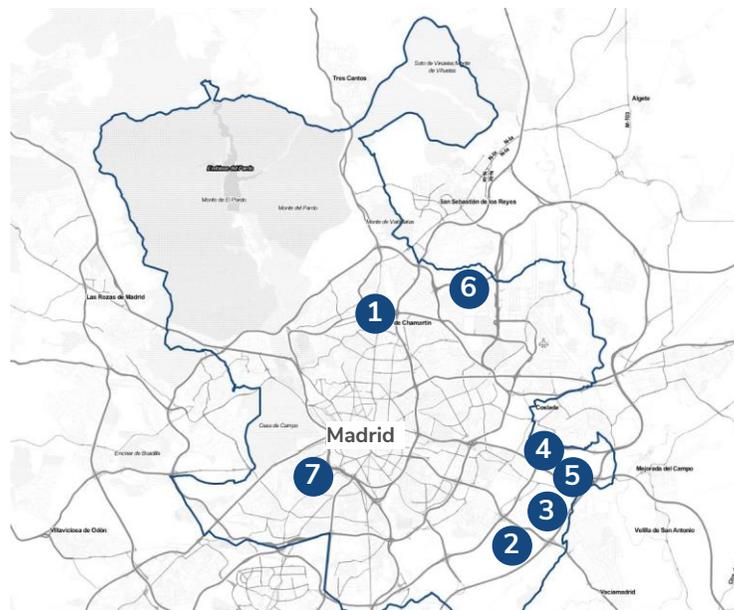
2017 ≈ 4,5% Δ -100bps 2021 ≈ 3,5%

PREZZO MEDIO NUOVE ABITAZIONI (€/MQ)

2017 2.500 – 3.800 €/mq +27% 2021 3.200 – 4.800 €/mq

CANONE MEDIO NUOVE ABITAZIONI (€/MQ/A)

2017 105 - 165 €/mq/anno +11% 2021 115 - 185 €/mq/anno



Id	Nome progetto	Unità imm. (n.)	Data di concl.	Asking Price medio (€/mq)	Asking Price top (€/mq)	Asking Rent medio (€/mq/a)	Asking Rent top (€/mq/a)
1	Nuevo Norte	≈ 10.000	2040	7.000	9.100	210	340
2	Valdecarros	≈ 51.000	2040	2.600	3.400	100	150
3	Los Berrocales	≈ 22.000	2029	2.600	3.400	100	150
4	El Cañaveral	≈ 14.000	2021	2.800	3.600	100	160
5	Los Ahijones	≈ 17.000	n.a.	2.800	3.600	100	160
6	Valdebebas	≈ 13.500	n.a.	4.100	5.300	150	200
7	Mahou-Calderón	≈ 1.300	n.a.	6.000	7.800	190	250

Nota: i valori di asking price e rent sono da considerarsi indicativi per la microzona in cui è ubicato lo sviluppo residenziale

Il perimetro geografico in cui sono inclusi i valori si riferisce alla Comunidad Autonoma de Madrid

Focus dei principali paesi europei

Francia

	POPOLAZIONE		PIL pro capite 30,6 mila €	PIL (YoY)			INFLAZIONE (YoY)			DISOCCUPAZIONE		
	2020	2030		2020	2021*	2022*	2020	2021*	2022*	2020	2021**	2022**
	67,1 mil	+2,3% vs 2020		-7,9%	+7,0%	+3,6%	+0,5%	+2,1%	+2,8%	8,0%	8,0%	8,0%

Kroll Real Estate Advisory Group su dati Eurostat e Commissione Europea | *Winter Economic Forecast 2022 | **Autumn Economic Forecast 2021

Investimenti residenziali corporate nel 2021: 3,9 miliardi di €

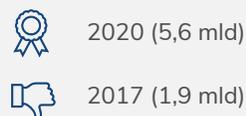
Investimenti residenziali sul totale

(media 2017-21)



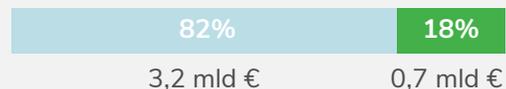
Altri settori (blu) | Settore residenziale (rosa)

Top & worst invest. Resid.



Investitori nazionali e stranieri^(c)

(media 2017-21)



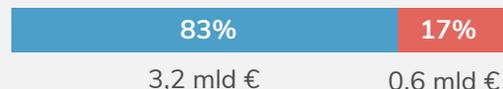
Nazionali (azzurro) | Internazionali (verde)

Top & worst invest. stranieri



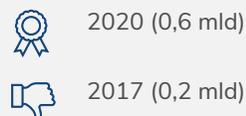
Localizzazione investimenti residenziali^(d)

(media 2017-21)



Francia (blu) | Parigi (rosso)

Top & worst invest. Parigi



Top 10 investitori (ultimi 5 anni, 2017-2021)

Ordine	Investitore	Headquarter investitore	Volume (mld di €)	Immobili (n.)
1	Caisse des Depots	Francia	4,8	726
2	AXA Group	Francia	2,6	2.213
3	Ircantec	Francia	1,2	137
4	ERAFP	Francia	1,2	173
5	Vonovia SE	Germania	1,2	932
6	BNP Paribas	Francia	1,1	853
7	Societe Generale	Francia	1,0	174
8	In'li (Action Logement)	Francia	0,6	34
9	Action Logement	Francia	0,4	67
10	Swiss Life AM	Svizzera	0,3	646

Kroll Real Estate Advisory Group su dati RCA

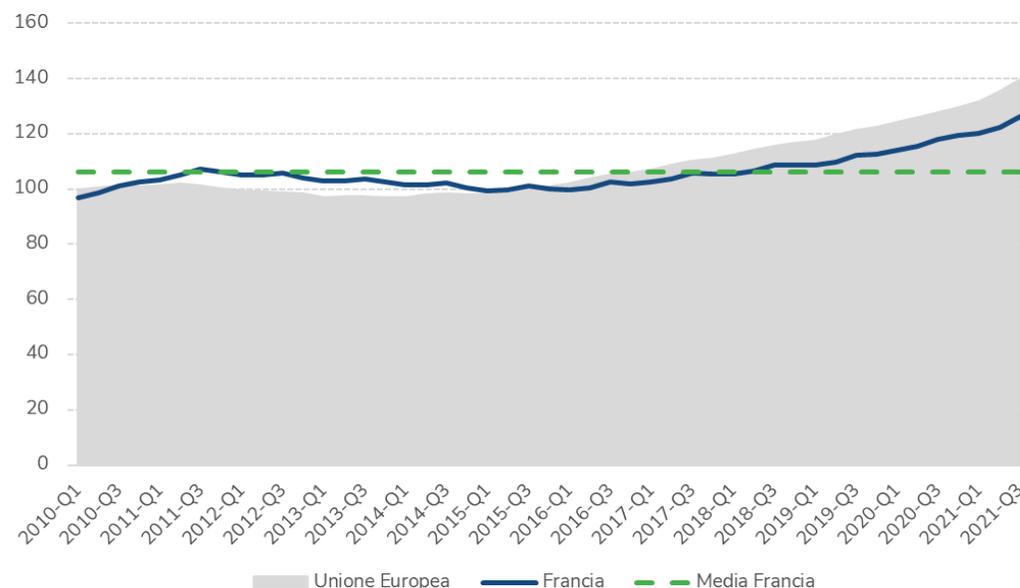
Focus dei principali paesi europei

Francia

	POPOLAZIONE		PIL pro capite 30,6 mila €	PIL (YoY)			INFLAZIONE (YoY)			DISOCCUPAZIONE		
	2020	2030		2020	2021*	2022*	2020	2021*	2022*	2020	2021**	2022**
	67,1 mil	+2,3% vs 2020		-7,9%	+7,0%	+3,6%	+0,5%	+2,1%	+2,8%	8,0%	8,0%	8,0%

Kroll Real Estate Advisory Group su dati Eurostat e Commissione Europea | *Winter Economic Forecast 2022 | **Autumn Economic Forecast 2021

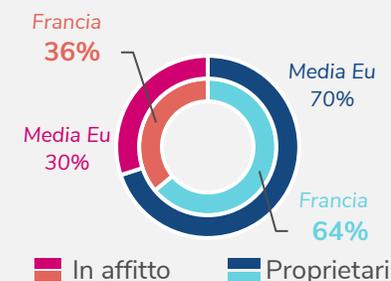
Indici del Prezzo delle abitazioni (2015=100)



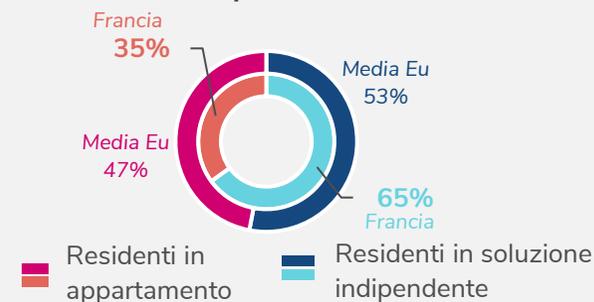
Prezzi transati (media 2017 – 2021)	Francia	Parigi
Average	250 mila €	500 mila €
Top	387 mila €	708 mila €

Kroll Real Estate Advisory Group su dati Eurostat e RCA

Residenti in affitto o in proprietà



Residenti in appartamento o in soluzione indipendente

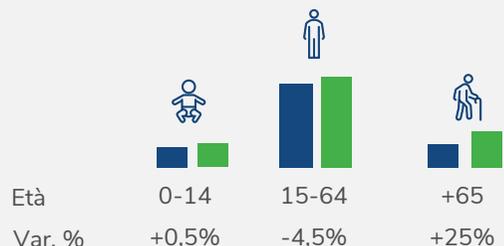


Focus dei principali paesi europei

Parigi

OVERVIEW DEMOGRAFICA (2020 – 2030)

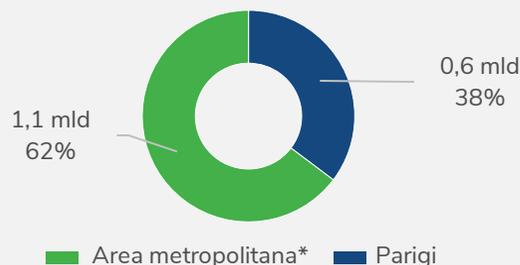
Abitanti (n.): 2,1mln 2,2mln ▲ +4,7%



Fonte: Insee France

INVESTIMENTI RESIDENZIALI CORPORATE (media 2017-2021)

2019 (2,3 mld) 2017 (0,3 mld)



*Confini definiti da RCA

PRIME GROSS YIELD

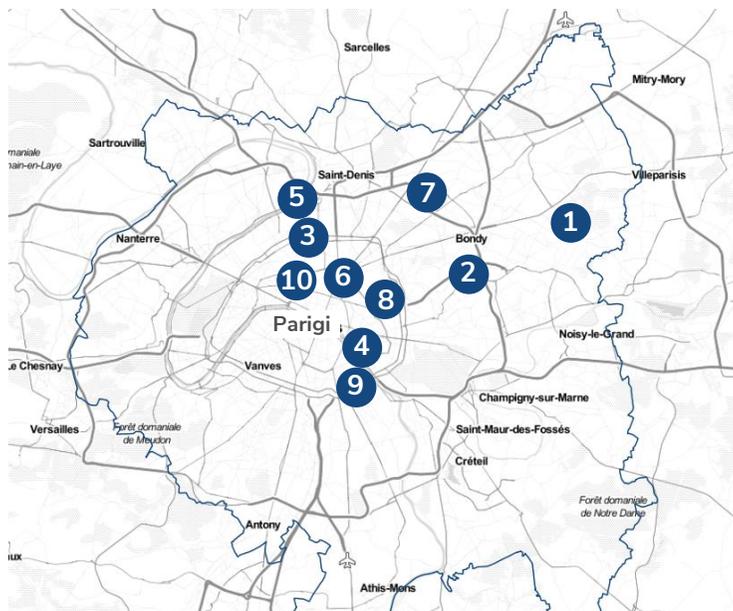
2017 2,8% Δ -30bps 2021 ≈ 2,5%

PREZZO MEDIO NUOVE ABITAZIONI (€/MQ)

2017 5.900 – 8.800 €/mq +4,4% 2021 6.100 – 9.200 €/mq

CANONE MEDIO NUOVE ABITAZIONI (€/MQ/A)

2017 170 - 250 €/mq/anno -1,4% 2021 165 - 250 €/mq/anno



Id	Nome progetto	Unità imm. (n.)	Data di concl.	Asking Price medio (€/mq)	Asking Price top (€/mq)	Asking Rent medio (€/mq/a)	Asking Rent top (€/mq/a)
1	ZAC Couer de Ville Montfermeil	≈ 820	N.D.	3.400	4.400	150	200
2	ZAC Coteaux Beauclair, Rosny sous	≈ 1.300	2023	4.400	5.700	160	240
3	ZAC Pleyel - Grand Paris Express	≈ 2.200	2023	4.900	6.400	190	240
4	Les Messageries Gare de Lyon	N.D.	2030	11.100	14.400	300	400
5	L'Île-Saint-Denis	≈ 1.260	2026	4.900	6.400	180	240
6	Hébert, Ordener-Poissonniers	≈ 1.100	2024	11.500	15.000	310	410
7	Gaston Roulaud a Drancy	≈ 1.000	N.D.	4.000	5.200	150	240
8	Arr. 19e - Ilot fertile	≈ 440	2022	10.200	13.300	280	360
9	Arr. 13° - Bedier - Oudiné	≈ 665	2029	10.700	13.900	280	390
10	18° arr. - Ordener-Poissonniers	≈ 400	2026	11.500	15.000	310	400

Nota: i valori di asking price e rent sono da considerarsi indicativi per la microzona in cui è ubicato lo sviluppo residenziale

Il perimetro geografico in cui sono inclusi i valori si riferisce all'Ile de France

Focus dei principali paesi europei

Regno Unito

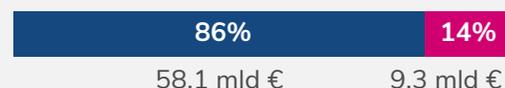
	POPOLAZIONE		PIL pro capite 30,6 mila €	PIL (YoY)			INFLAZIONE (YoY)			DISOCCUPAZIONE		
	2020	2026*		2020	2021**	2022**	2020	2021**	2022**	2020	2021***	2022***
	67,1 mil	+2,4% vs 2020		-9,8%	+6,7%	+5,0%	+0,9%	+4,5%	+5,0%	4,5%	5,0%	5,0%

Kroll Real Estate Advisory Group su dati Eurostat e Fondo Monetario Internazionale | * Ultimo dato disponibile | **Winter Economic Forecast 2022 | ***Autumn Economic Forecast 2021

Investimenti residenziali corporate nel 2021: 10,2 miliardi di €

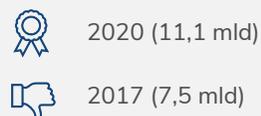
Investimenti residenziali sul totale

(media 2017-21)



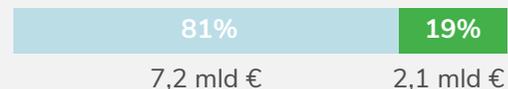
■ Altri settori ■ Settore residenziale

Top & worst invest. Resid.



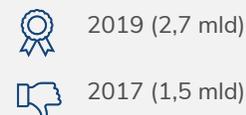
Investitori nazionali e stranieri^(c)

(media 2017-21)



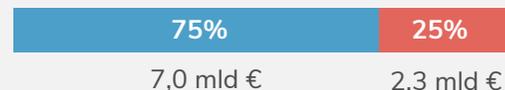
■ Nazionali ■ Internazionali

Top & worst invest. stranieri



Localizzazione investimenti residenziali^(d)

(media 2017-21)



■ UK ■ Londra

Top & worst invest. Londra



Top 10 investitori (ultimi 5 anni, 2017-2021)

Ordine	Investitore	Headquarter investitore	Volume (mld di €)	Immobili (n.)
1	Greystar	Usa	2,1	774
2	Grainger plc	Uk	1,8	110
3	Legal & General	Uk	1,8	748
4	Goldman Sachs	Usa	1,4	2.799
5	Brookfield AM	Canada	1,4	1.901
6	Wellcome Trust	Uk	1,3	67
7	QuadReal	Canada	1,1	119
8	Invesco Real Estate	Usa	1,0	946
9	AXA Group	Francia	0,9	2.213
10	Realstar Group Inc	Canada	0,9	123

Kroll Real Estate Advisory Group su dati RCA

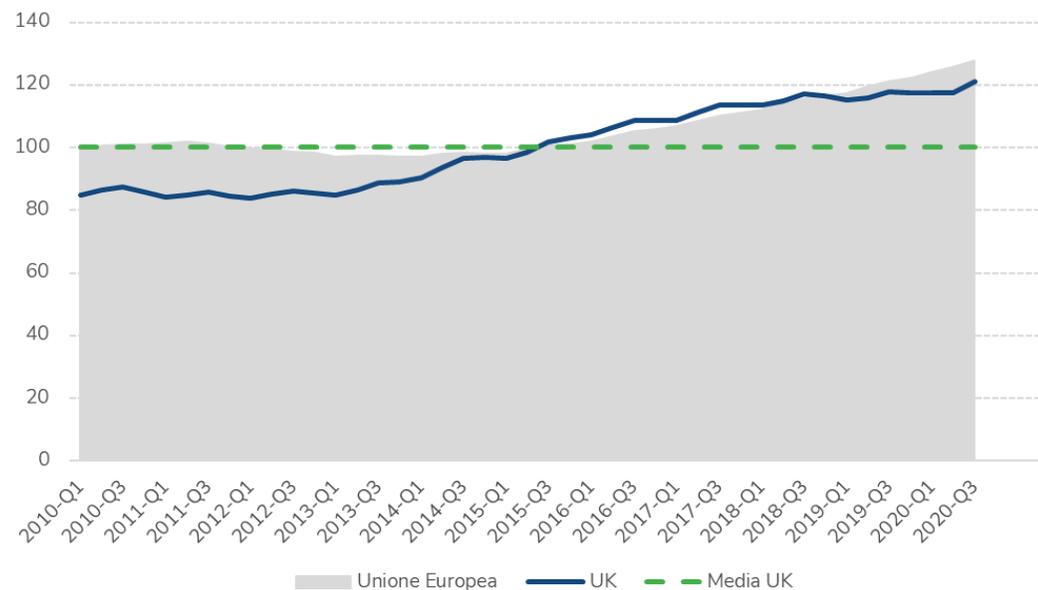
Focus dei principali paesi europei

Regno Unito

	POPOLAZIONE		PIL pro capite 30,6 mila €	PIL (YoY)			INFLAZIONE (YoY)			DISOCCUPAZIONE		
	2020	2026*		2020	2021**	2022**	2020	2021**	2022**	2020	2021***	2022***
	67,1 mil	+2,4% vs 2020		-9,8%	+6,7%	+5,0%	+0,9%	+4,5%	+5,0%	4,5%	5,0%	5,0%

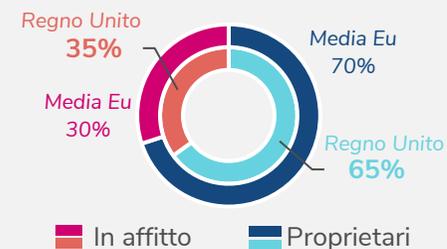
Kroll Real Estate Advisory Group su dati Eurostat e Fondo Monetario Internazionale | * Ultimo dato disponibile | **Winter Economic Forecast 2022 | ***Autumn Economic Forecast 2021

Indici del Prezzo delle abitazioni (2015=100)

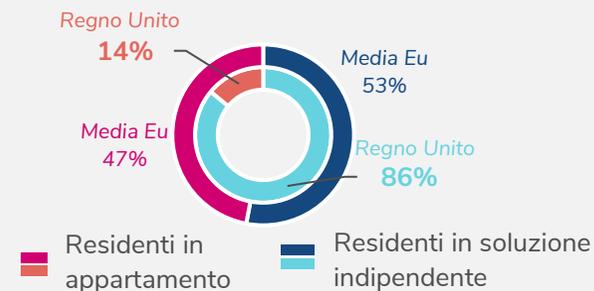


Prezzi transati (media 2017 – 2021)	UK	Londra
Average	170 mila €	420 mila €
Top	278 mila €	653 mila €

Residenti in affitto o in proprietà



Residenti in appartamento o in soluzione indipendente

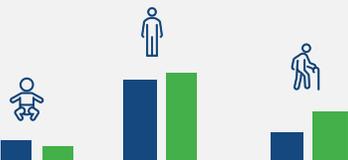


Focus dei principali paesi europei

Londra

OVERVIEW DEMOGRAFICA (2020 – 2030)

Abitanti (n.): **9mIn** **9,5mIn** ▲ **+5,9%**

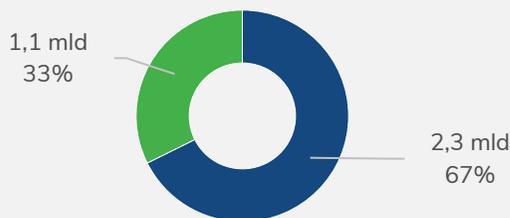


Età 0-14 15-64 +65
Var. % -9,0% +5,3% +30%

Fonte: data.london.gov.uk

INVESTIMENTI RESIDENZIALI CORPORATE (media 2017-2021)

🏆 2020 (5,1 mld) 🗳️ 2018 (1,6 mld)



■ Area metropolitana* ■ Londra

*Confini definiti da RCA

PRIME GROSS YIELD

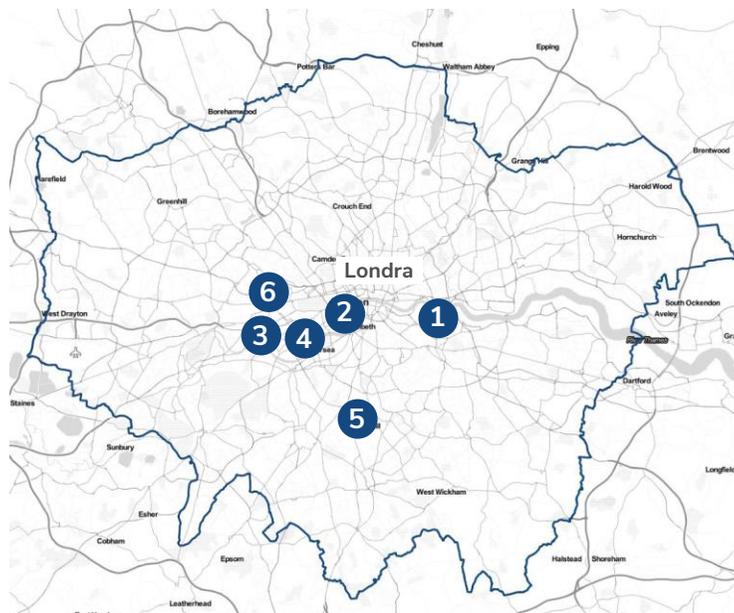
2017 4,0% **2021** ≈ 3,5%
Δ -150bps ▼

PREZZO MEDIO NUOVE ABITAZIONI (€/MQ)

2017 6.800 – 10.200 €/mq **2021** 7.200 – 10.750 €/mq
▲ +5,3%

CANONE MEDIO NUOVE ABITAZIONI (€/MQ/A)

2017 270 - 400 €/mq/anno **2021** 250 - 380 €/mq/anno
▼ -7,2%



Id	Nome progetto	Unità imm. (n.)	Data di concl.	Asking Price medio (€/mq)	Asking Price top (€/mq)	Asking Rent medio (€/mq/a)	Asking Rent top (€/mq/a)
1	Greenwich Peninsula	≈ 17.000	2035	7.200	9.400	250	330
2	Elephant Park	≈ 3.000	2025	10.500	13.700	370	480
3	Earls Court 2, Exhibition Centre And Adjoining Land	≈ 5.500	n.a.	10.031	13.000	350	460
4	Millbrook Park (Former Inglis Barracks)	≈ 2.100	n.a.	10.500	13.700	370	480
5	Land At Land North Of	≈ 2.500	n.a.	7.300	9.500	260	340
6	Westfield Shopping Centre	≈ 1.600	n.a.	8.100	10.600	290	380

Nota: i valori di asking price e rent sono da considerarsi indicativi per la microzona in cui è ubicato lo sviluppo residenziale

Focus dei principali paesi europei

Italia

	POPOLAZIONE		PIL pro capite 24,9 mila €	PIL (YoY)			INFLAZIONE (YoY)			DISOCCUPAZIONE		
	2020	2030		2020	2021*	2022*	2020	2021*	2022*	2020	2021**	2022**
	59,2 mil	-2,8% vs 2020		-8,9%	+6,5%	+4,3%	-0,1%	+1,9%	+3,8%	9,2%	9,8%	9,3%

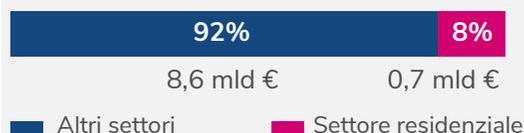
Kroll Real Estate Advisory Group su dati Eurostat e Commissione Europea | *Winter Economic Forecast 2022 | **Autumn Economic Forecast 2021

Rispetto agli altri Paesi Europei, in Italia il segmento Residenziale ha rilevato una crescente attrattività e un conseguente consolidamento come asset class indipendente a partire dal 2021. I dati illustrati includono aree di sviluppo, immobili da riqualificare e da destinare al segmento Residenziale (in locazione e vendita) e fanno riferimento al singolo anno 2021, in quanto negli anni precedenti alla luce dei volumi ridotti di investimento il comparto residenziale era incluso nell'asset class «Altro». Al fine di completare il quadro informativo si riportano i dati sul fatturato da transazioni di immobili residenziali pubblicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. I dati pubblicati da OMI fanno riferimento alla compravendita delle abitazioni registrate sia nel mercato privato che corporate.

Investimenti residenziali corporate nel 2021: 730 milioni di €

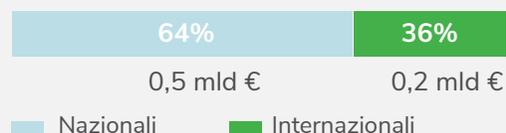
Investimenti residenziali sul totale (e)

(2021)



Investitori nazionali e stranieri (c)

(2021)



Localizzazione investimenti residenziali (d)

(2021)

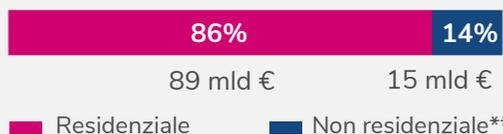


Kroll Real Estate Advisory Group su dati RCA e principali testate giornalistiche del settore

Fatturato di transazioni di abitazioni nel 2021*: ≈ 120 miliardi di €

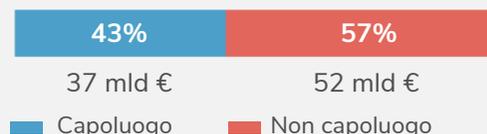
Fatturato di transazioni di immobili in Italia

(media 2016-20)



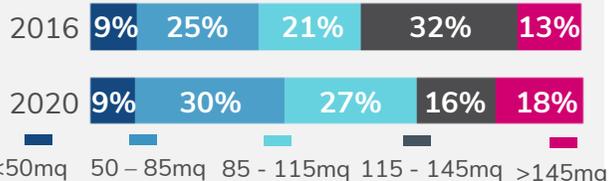
Localizzazione fatturato transazioni abitazioni

(media 2016-20)



Abitazioni compravendute per tipologia

(media 2016-20)



Kroll Real Estate Advisory Group su dati Agenzia delle Entrate (OMI) *stima **Uffici, retail, industrial / logistic

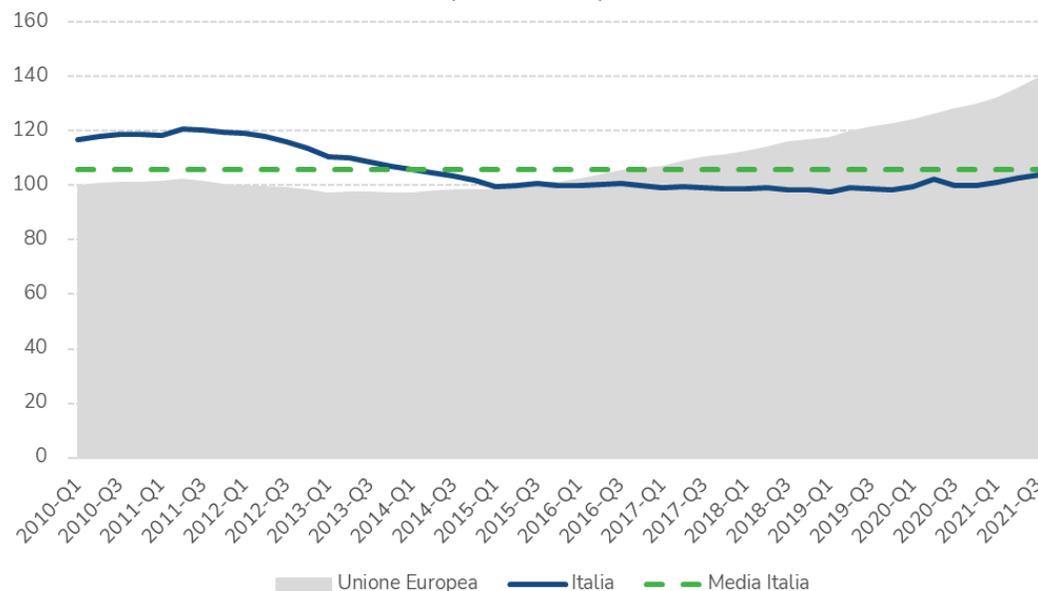
Focus dei principali paesi europei

Italia

	POPOLAZIONE		PIL pro capite 24,9 mila €	PIL (YoY)			INFLAZIONE (YoY)			DISOCCUPAZIONE		
	2020	2030		2020	2021*	2022*	2020	2021*	2022*	2020	2021**	2022**
	59,2 mil	-2,8% vs 2020		-8,9%	+6,5%	+4,3%	-0,1%	+1,9%	+3,8%	9,2%	9,8%	9,3%

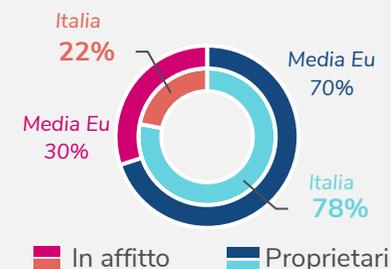
Kroll Real Estate Advisory Group su dati Eurostat e Commissione Europea | *Winter Economic Forecast 2022 | **Autumn Economic Forecast 2021

Indici del Prezzo delle abitazioni (2015=100)

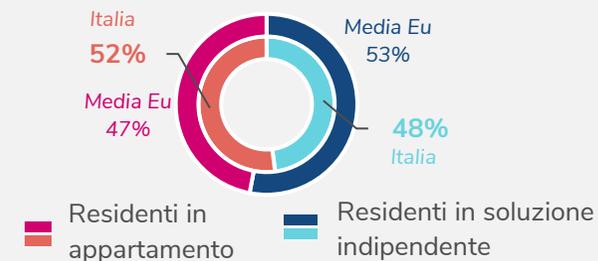


	Capoluogo	Non capoluogo
Fatturato per unità immobiliare residenziale (media 2016 – 2020)	205 mila €	140 mila €

Residenti in affitto o in proprietà



Residenti in appartamento o in soluzione indipendente

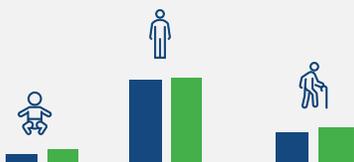


Focus dei principali paesi europei

Milano

OVERVIEW DEMOGRAFICA (2020 – 2030)

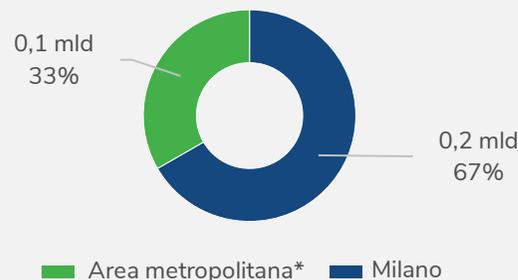
Abitanti (n.): **1,3mln** **1,4mln** ▲ +5,6%



Età 0-14 15-64 +65
Var. % +9,5% +1,5% +4,3%

Fonte: dati.comune.milano.it

INVESTIMENTI RESIDENZIALI CORPORATE (2021)



*Confini definiti da RCA

PRIME GROSS YIELD

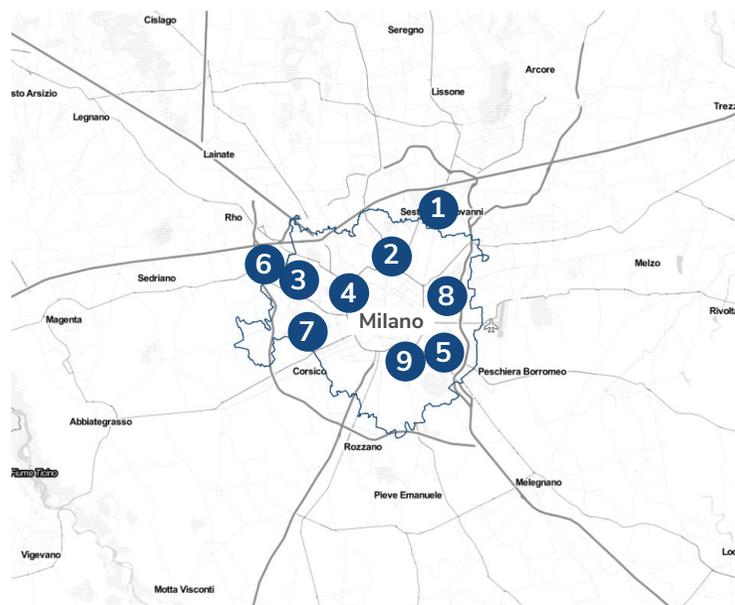
2017 4,0% Δ -20bps 2021 ≈ 3,8%

PREZZO MEDIO NUOVE ABITAZIONI (€/MQ)

2017 3.000 – 4.500 €/mq +7,0% 2021 3.200 – 4.800 €/mq

CANONE MEDIO NUOVE ABITAZIONI (€/MQ/A)

2017 115 - 175 €/mq/anno +4,8% 2021 120 - 185 €/mq/anno



Id	Nome progetto	Unità imm. (n.)	Data di concl.	Asking Price medio (€/mq)	Asking Price top (€/mq)	Asking Rent medio (€/mq/a)	Asking Rent top (€/mq/a)
1	MilanoSesto	≈ 6.100	2030	2.400	3.800	90	140
2	Bovisa Goccia	≈ 3.800	2030	3.300	4.600	130	170
3	Cascina Merlata UpTown	≈ 3.800	2025	3.200	4.500	120	170
4	Scalo Ferroviario Farini	≈ 2.800	2030	4.600	6.400	170	240
5	Santa Giulia - Comparto Nord	≈ 2.500	2030	3.100	4.400	120	170
6	Mind Milano (ex area Expo)	≈ 1.000	2030	3.200	4.500	120	170
7	SeiMilano	≈ 990	2023	3.100	4.300	120	160
8	Rubattino - II fase attuativa	≈ 970	2025	3.100	4.300	120	160
9	Scalo Ferroviario Porta romana	≈ 950	2030	3.900	5.500	150	210

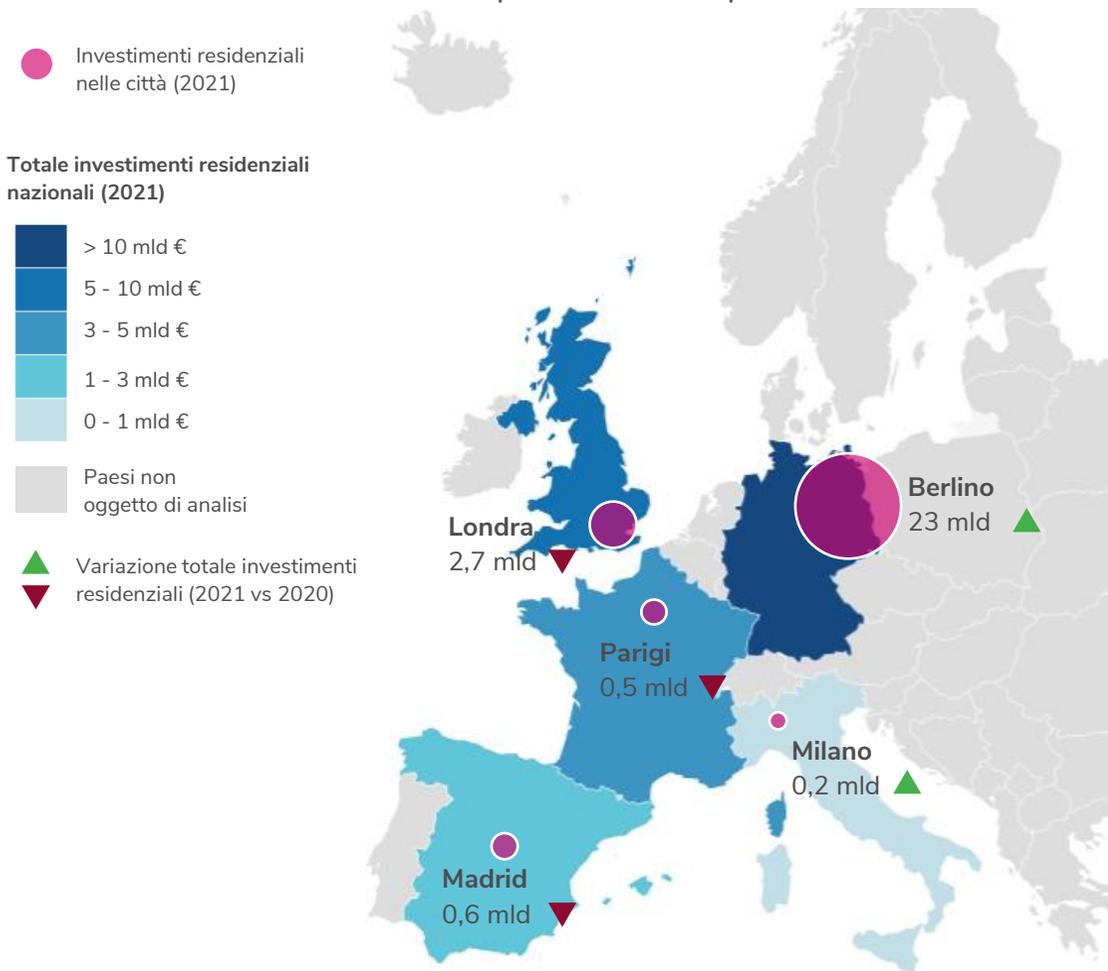
Nota: i valori di asking price e rent sono da considerarsi indicativi per la microzona in cui è ubicato lo sviluppo residenziale

Sintesi dei Key Driver

Sintesi dei Key Driver

Gli investimenti residenziali in Europa

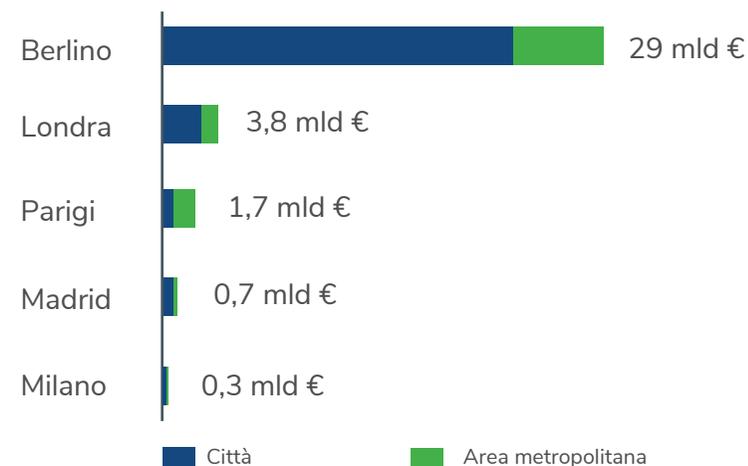
Investimenti residenziali in Europa e nelle città più attrattive* - 2021



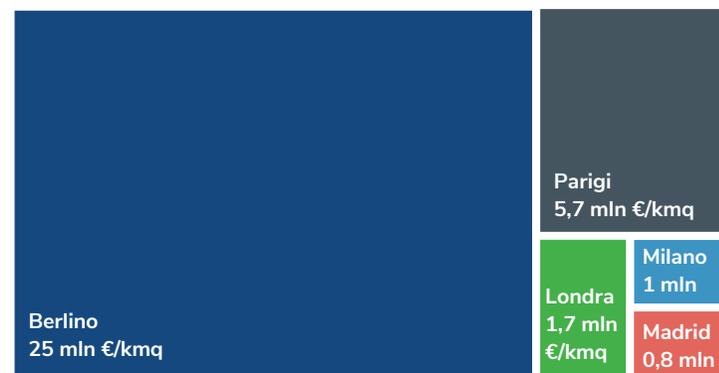
*I dati si riferiscono solo alla città (esclusa l'area metropolitana)

** Rapporto tra investimenti ed estensione territoriale della città più attrattiva

Investimenti residenziali nelle città più attrattive e nella loro città metropolitana (2021)

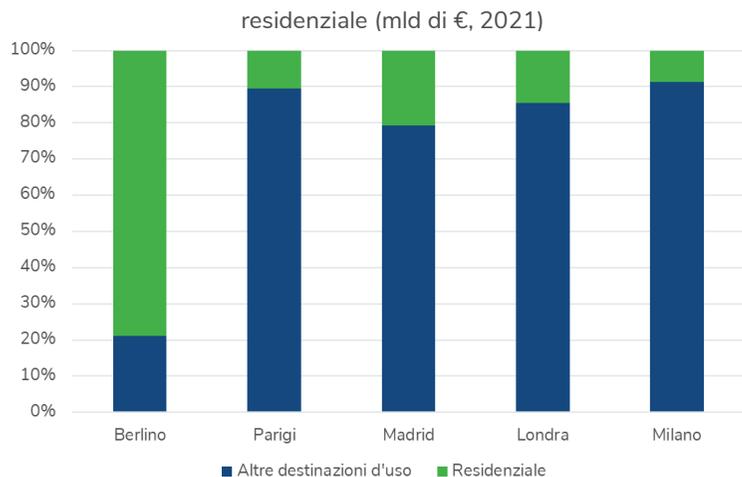


Media densità investimenti residenziali ** (2021)



Sintesi dei Key Driver

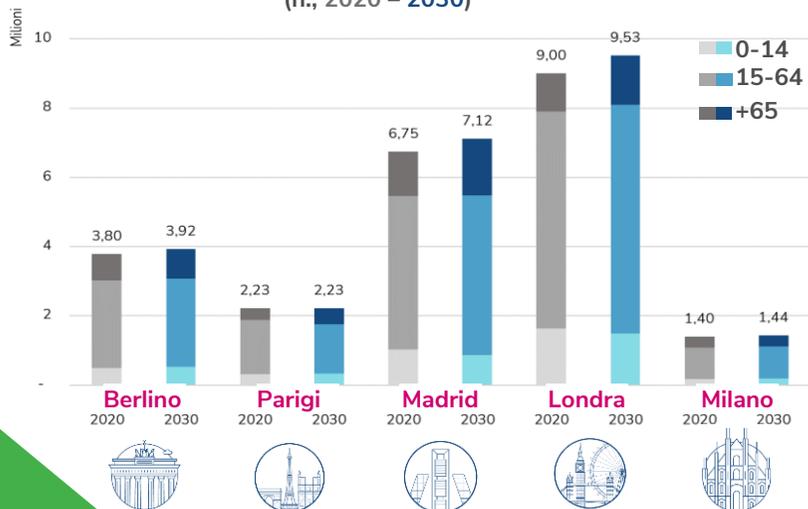
Investimenti corporati per destinazione d'uso: focus



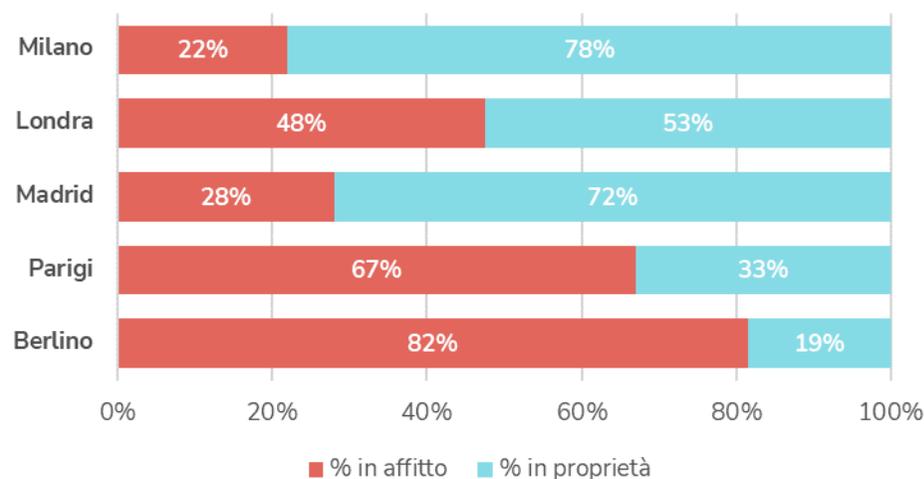
Distribuzione edifici per epoca di costruzione



Popolazione nelle città per fasce d'età (n., 2020 - 2030)



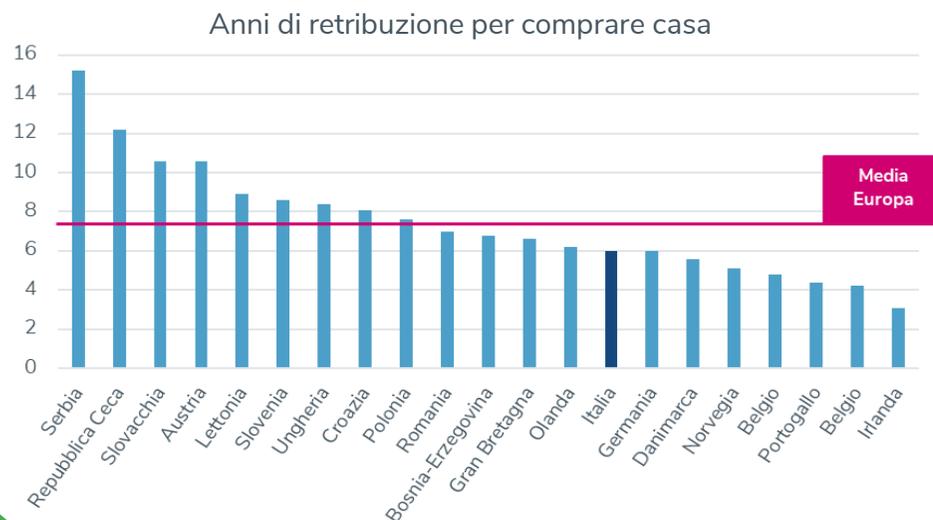
Abitazioni in affitto vs proprietà



Sintesi dei Key Driver

Contrariamente al passato, dove l'acquisto della casa era visto dalle famiglie italiane come un bene rifugio, il settore residenziale si sta affermando come nuova asset class per investimenti a reddito.

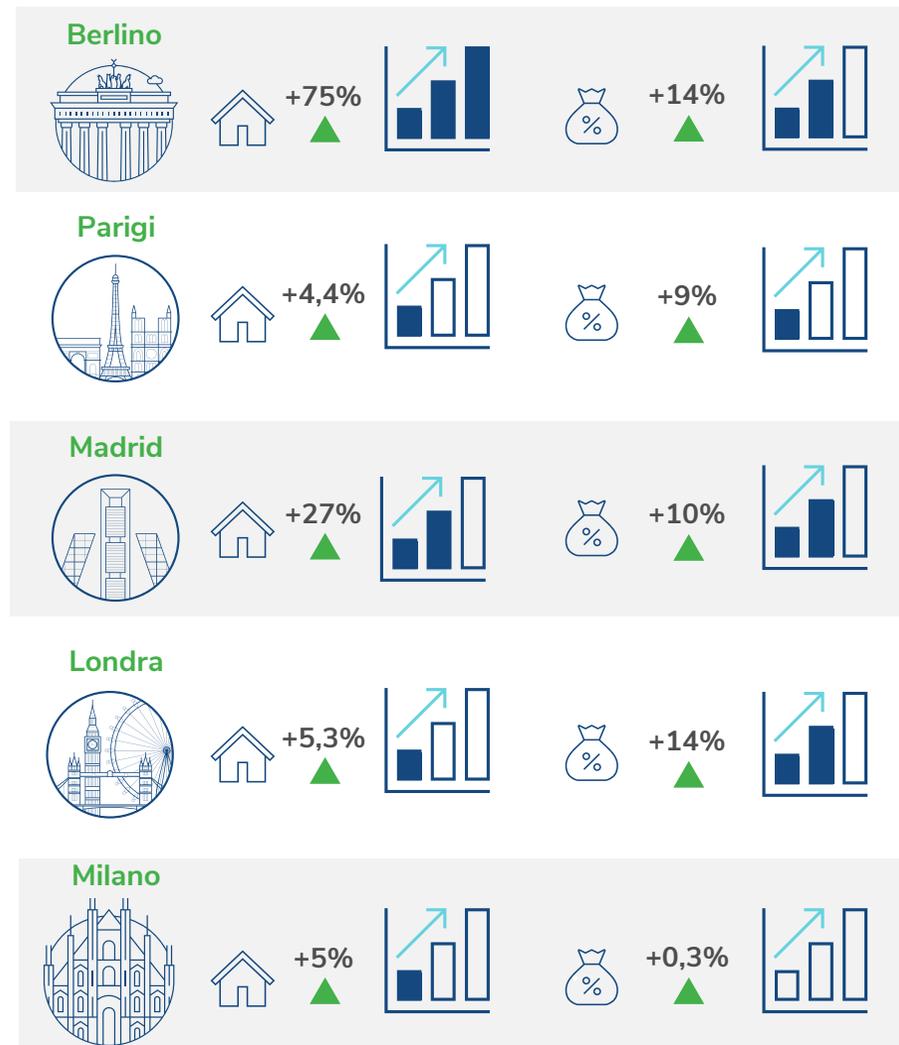
Come già osservato negli altri paesi europei (caratterizzati da elevati volumi di investimento corporate nel living e da un superiore un tasso di persone in affitto nelle città), nei prossimi anni anche in Italia si prevede una notevole crescita del settore **Multifamily**. L'attuale incremento dei prezzi dell'energia e beni di consumo, il mancato adeguamento dei salari considerando la crescita inflattiva e la continua crescita degli asking price delle unità residenziali produrranno un aumento del numero di famiglie che sceglieranno la soluzione dell'affitto piuttosto che l'acquisto, soprattutto nelle principali metropoli italiane.



Kroll Real Estate Advisory Group su dati Deloitte

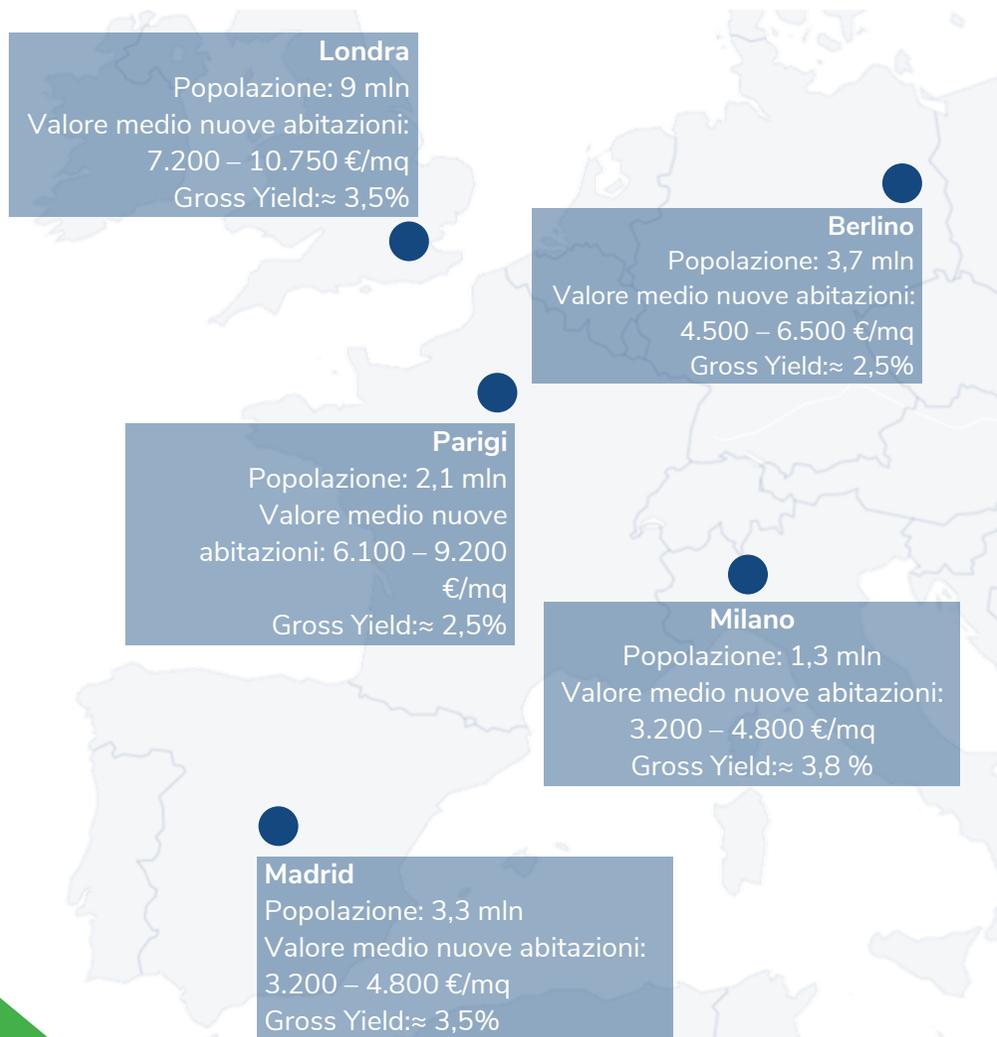
Prezzi delle abitazioni (2017 vs 2021)

Retribuzioni medie annue (2017 vs 2021)



Kroll Real Estate Advisory Group

Sintesi dei Key Driver



Berlino



- Con un investimento di 600 milioni di € Siemens Group sta convertendo il suo vecchio HQ in un campo di ricerca e per start-up. Il progetto, che prende il nome di **Siemensstadt 2.0**, è localizzato a nord ovest di Berlino e vedrà la realizzazione di una nuova fermata ferroviaria.

Parigi



- Parigi ospiterà le **Olimpiadi del 2024**.
- Il progetto **«Le Grand Paris»** prevede la messa in opera di quasi 200 km di nuove di trasporto ferroviario e più di 70 stazioni che conetteranno la regione urbana dell' Île-de-France. L'investimento previsto è di circa 25 miliardi di €

Madrid



- **«Madrid Nuevo Norte»**, localizzato a nord di Madrid, è uno dei più grandi progetti di sviluppo in Europa con circa 300 ettari e 7 miliardi di euro di investimenti. Entro il 2030, oltre alle nuove edificazioni e la riqualificazione del quartiere, verrà migliorata e ammodernata la stazione ferroviaria Chamartin e saranno aperte tre nuove stazioni.

Londra



- È in corso di realizzazione la nuova linea ferroviaria **«Crossrail»** che servirà Londra e le contee circostanti la città. Il progetto prevede la costruzione di una infrastruttura su ferro lunga circa 140 km per un investimento di circa 18 miliardi di sterline

Milano



- Milano ospiterà le **Olimpiadi Invernali 2026**.
- Gli **scali ferroviari** sono tra i principali progetti di sviluppo della città. Si segnala però la crescente importanza dei progetti nei comuni limitrofi come ad esempio la trasformazione di **MilanoSesto**.

Note

I dati usati per le analisi sono stati estratti dalle fonti citate nel mese di marzo 2022. I dati si riferiscono all'ultimo aggiornamento disponibile alla data di estrazione (2021).

La fonte degli investimenti corporate in Europa è da Real Capital Analytics (RCA).

- a. Gli investimenti corporate in Europa includono volumi di transazioni afferenti al solo settore immobiliare (esclusi quindi deal M&A) relativi la vendita conclusa di portafogli, singoli immobili per tutte le destinazioni d'uso. Il perimetro geografico riguarda i 27 stati membri dell'unione europea (Austria, Belgio, Bulgaria, Cechia, Cipro, Croazia, Danimarca, Estonia, Finlandia, Francia, Germania, Grecia, Irlanda, Italia, Lettonia, Lituania, Lussemburgo, Malta, Paesi Bassi, Polonia, Portogallo, Romania, Slovacchia, Slovenia, Spagna, Svezia, Ungheria).
- b. Gli investimenti corporate residenziali includono volumi di transazioni afferenti al solo settore immobiliare (esclusi quindi deal M&A) «Multifamily» definito dalla fonte come edifici con almeno 10 appartamenti destinati a più di una famiglia e/o conviventi. Le transazioni sono relative la vendita conclusa di portafogli e singoli immobili.
- c. Il volume di investimenti corporate associati ad investitori stranieri riguardano buyer con headquarter in Paesi diversi da quello in cui è rilevato il volume di investimento.
- d. La localizzazione del volume di investimenti corporate è riferito al perimetro amministrativo delle città europee più attrattive.
- e. Gli investimenti corporate residenziali in Italia sono estratti da report «ad hoc» elaborati da Real Capital Analytics (RCA) e dalla consultazione delle informazioni pubblicate dalle principali testate giornalistiche del settore. I dati includono aree di sviluppo, immobili da riqualificare e da destinare al segmento Residenziale (in locazione e vendita); Sono esclusi investimenti in immobili ad uso Senior Housing e Student Housing.

Disclaimer

La presente ricerca ha fini di mera informazione di carattere generale e non costituisce consulenza professionale. La presente ricerca non è quindi intesa ad orientare il comportamento e/o le scelte di qualsivoglia soggetto, persona fisica o persona giuridica. Nessuna decisione, sulla base delle informazioni contenute nella presente ricerca, può essere, pertanto, assunta senza un'adeguata consulenza professionale e dopo un accurato ed approfondito esame.

La ricerca è basata su dati pubblici. Nessuna dichiarazione o garanzia (esplicita o implicita) è data circa l'accuratezza e/o la completezza di detti dati, e comunque circa il fatto che detti dati varranno anche per il futuro.

KROLL non assume alcuna responsabilità in ordine ad eventuali conseguenze pregiudizievoli in cui possa incorrere qualsivoglia soggetto che abbia agito, ovvero si sia astenuto dall'agire, in base alle informazioni contenute nella presente ricerca o comunque in ordine a qualsivoglia decisione da chiunque assunta sulla base della presente ricerca.

La presente ricerca non potrà essere riassunta, copiata o comunque riprodotta, neppure in parte, senza il preventivo consenso scritto di KROLL. E' consentita l'esecuzione di puntuali e succinte citazioni della presente ricerca per motivi scientifici e purché venga sempre indicato l'autore della stessa e la fonte da cui essa è stata tratta.

idealista/data

Approfondimento sul mercato residenziale italiano

KROLL



Hines

Mission – dare trasparenza al settore immobiliare

idealista/data è il dipartimento di idealista che si occupa di Advisory & Valuation, avendo il pieno diritto d'uso delle banche dati dei portali idealista.it e casa.it è anche una fonte autorevole di informazioni relative al mercato immobiliare.

idealista/data, infatti, grazie al suo database in costante aggiornamento analizza i dati del mercato immobiliare di Italia, Spagna e Portogallo. Lo scopo è quello di fornire ai professionisti del settore immobiliare informazioni in tempo reale relative al mercato immobiliare. Il dipartimento dispone di strumenti tecnologici e analitici per elaborare i dati in maniera omogenea e strutturata, trasformandoli in informazioni facilmente accessibili.

I servizi – big data, tecnologia & innovazione

I servizi di idealista/data sono rivolti principalmente agli sviluppatori, alle SGR, alle società d'investimento, ai servicer, alle banche, ma anche a tutte le realtà di consulenza o altri operatori del settore che hanno necessità di dati autorevoli relativi al mercato immobiliare per effettuare opportune analisi.



Studi di mercato

Ricerche di mercato ad hoc su differenti asset class a supporto del processo decisionale.



AVM

Automated valuation models al fine di comprendere in tempo reale il valore del portafoglio.



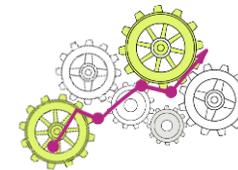
Fornitura dati

Fornitura di dati grezzi (annunci) e delle più sofisticate metriche di mercato.



Market Navigator

Software di analisi immobiliare in tempo reale.



Sviluppi

Sviluppi ad hoc tramite API e realizzazione di Widget sui siti web.

Tables of contents

1. Approfondimento sul mercato residenziale della città di Milano

1.1 Mercato della vendita

- 1.1.1 Evoluzione delle principali variabili del mercato
- 1.1.2 Momento del ciclo immobiliare
- 1.1.3 Mappe di calore, focus 4T2021
- 1.1.4 Analisi per quartiere, focus 4T2021 e 4T2020

1.2 Mercato dell'affitto

- 1.2.1 Evoluzione delle principali variabili del mercato
- 1.2.2 Momento del ciclo immobiliare
- 1.2.3 Mappe di calore, focus 4T2021
- 1.2.4 Analisi per quartiere, focus 4T2021 e 4T2020

2. Approfondimento sul mercato residenziale della città di Roma

2.1 Mercato della vendita

- 2.1.1 Evoluzione delle principali variabili del mercato
- 2.1.2 Momento del ciclo immobiliare
- 2.1.3 Mappe di calore, focus 4T2021
- 2.1.4 Analisi per quartiere, focus 4T2021 e 4T2020

2.2 Mercato dell'affitto

- 2.2.1 Evoluzione delle principali variabili del mercato
- 2.2.2 Momento del ciclo immobiliare
- 2.2.3 Mappe di calore, focus 4T2021
- 2.2.4 Analisi per quartiere, focus 4T2021 e 4T2020

3. Approfondimento sul mercato residenziale di altri comuni capoluogo di Provincia

3.1 Mercato della vendita

- 3.1.1 Evoluzione delle principali variabili del mercato
- 3.1.2 Momento del ciclo immobiliare

3.2 Mercato dell'affitto

- 3.2.1 Evoluzione delle principali variabili del mercato
- 3.2.2 Momento del ciclo immobiliare

4. Conclusione



1. Approfondimento sul mercato residenziale della città di Milano



1.1 Mercato della vendita

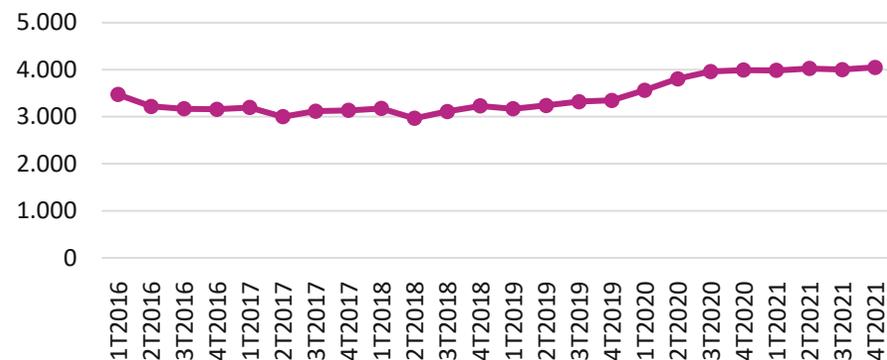
- 1.1.1 Evoluzione delle principali variabili del mercato
- 1.1.2 Momento del ciclo immobiliare
- 1.1.3 Mappe di calore, focus 4T2021
- 1.1.4 Analisi per quartiere, focus 4T2021 e 4T2020

1.1.1 Evoluzione delle principali variabili del mercato

Il mercato immobiliare milanese, per quanto riguarda il segmento della vendita, si è dimostrato stabile ed in continua crescita dal 2016 al 2021. I grafici sottostanti mostrano l'evoluzione delle principali variabili del mercato: prezzo unitario (€/mq), stock (n° di annunci) e domanda (leads/ad.).

Dal 1T2016 al 4T2021 i prezzi sono aumentati del 16,6%, con una variazione interannuale (2020-2021) dell'1,4%. Lo stock, invece, è diminuito dell'-11,0% dal 1T2016 al 4T2021, tuttavia con una variazione interannuale (2020-2021) del 5,3%. Per quanto riguarda la domanda, infine, i contatti medi ricevuti per annuncio sono aumentati del 111,4% dal 1T2016 al 4T2021, con una variazione interannuale (2020-2021) del 37,8% a riconferma dell'interesse da parte degli utenti per il capoluogo meneghino, interesse che è rimasto vivo anche nei trimestri del 2020, nonostante l'impossibilità di effettuare atti di compravendita durante i periodi di lockdown.

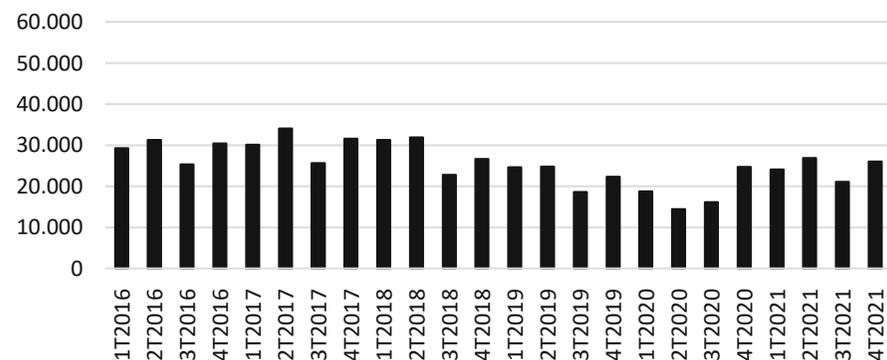
Evoluzione prezzo unitario (€/mq)



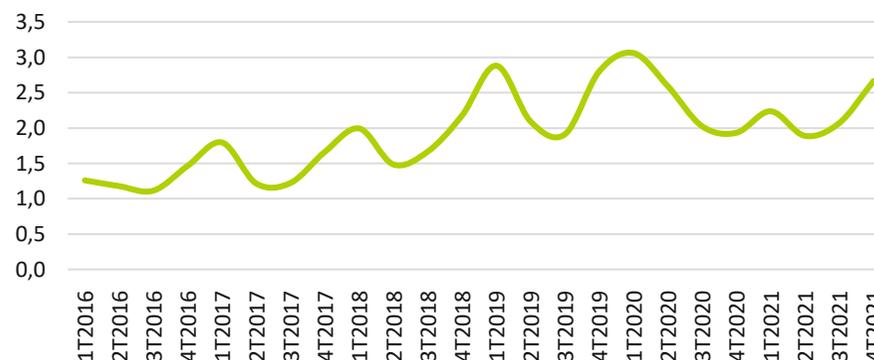
Metrica	Δ 1Q2016 – 4Q2021
Prezzo unitario (€/mq)	+16,6 %
Stock (n° di annunci)	-11,0 %
Domanda (leads/ad.)	+111,4 %



Evoluzione stock (n° di annunci)



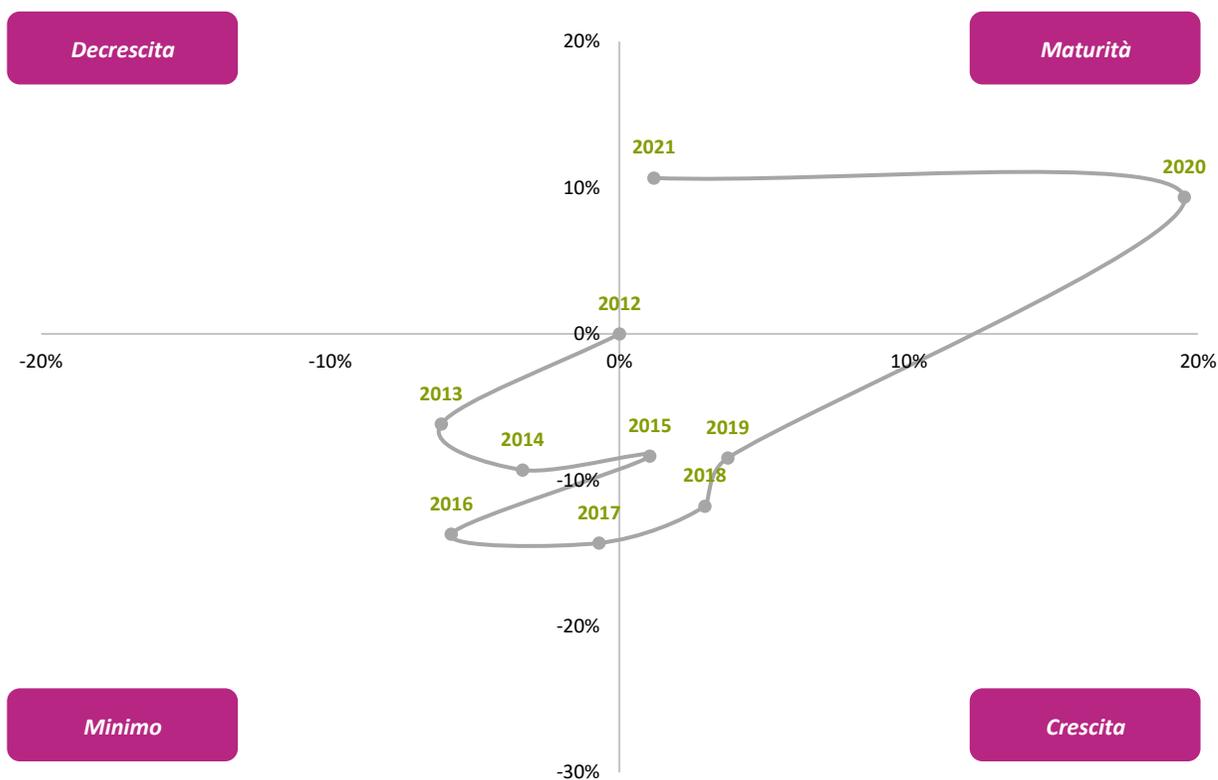
Evoluzione domanda (leads/ad.)



1.1.2 Momento del ciclo immobiliare

L'orologio immobiliare rappresenta tutti i momenti del ciclo immobiliare attraverso il quale il settore residenziale del segmento della vendita è passato dal 2012 all'ultimo trimestre del 2021. L'orologio si basa sull'analisi della crescita del prezzo anno su anno e della crescita del prezzo dal 2012, con la crescita anno su anno rappresentata sull'asse X e la crescita rispetto al 2012 rappresentata sull'asse Y. Le quattro categorie in cui sono raggruppate le fasi del ciclo immobiliare sono definite come: maturità (prezzi sopra il picco raggiunto nel 2012 e in crescita), crescita (prezzi inferiori al picco raggiunto nel 2012 e in crescita), minimo (prezzi inferiori al prezzo raggiunto nel 2012 e in diminuzione), decrescita (prezzi sopra il loro picco ma in adeguamento).

Il settore residenziale milanese è attualmente in una fase di maturità: il valore del prezzo unitario è al di sopra dei livelli registrati nel 2012 ed in continua crescita anno su anno.



L'interesse per il capoluogo milanese è aumentato negli ultimi anni.

Il grafico sottostante rappresenta il livello della domanda annuale, come osservabile gli annunci pubblicati sul portale idealista stanno subendo una maggior pressione della domanda.

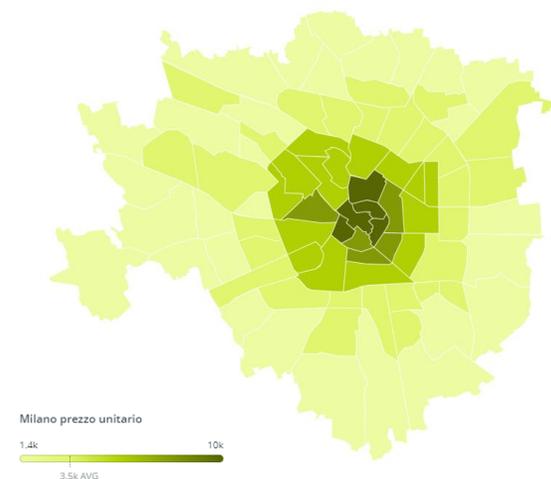


1.1.3 Mappe di calore, focus 4T2021

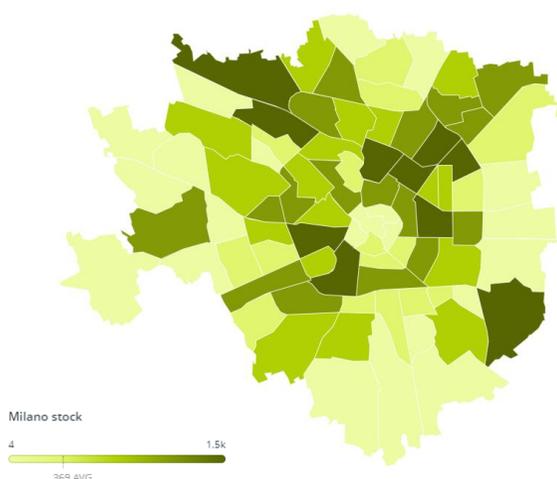
Di seguito viene riportata la fotografia del mercato immobiliare milanese, per quanto riguarda il segmento della vendita, relativa al quarto trimestre del 2021. Le mappe di calore sottostanti mostrano la distribuzione delle principali variabili del mercato: prezzo unitario (€/mq), stock (n° di annunci) e domanda (leads/ad.).

Nel comune di Milano i prezzi unitari maggiori sono concentrati nella zona centrale, tra questi spiccano i quartieri Vittorio Emanuele-Augusto, Duomo-Castello e Brera-Montenapoleone. Per quanto riguarda lo stock, invece, i quartieri dove vi è un maggior presenza di annunci in offerta sono Brianza-Pasteur, Navigli-Porta Genova e Teodosio-Porpora. Per quanto riguarda la domanda, infine, i quartieri che ricevono una maggior pressione della domanda sullo stock disponibile sono Sempione, Govone e Cinque Giornate-Montenero.

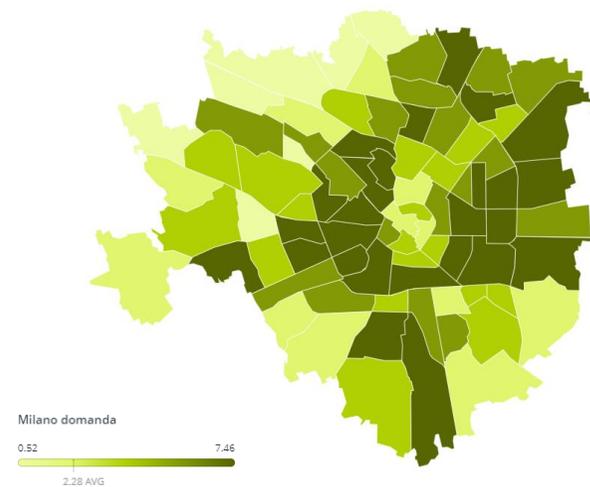
Prezzo unitario (€/mq)



Stock (n° di annunci)



Domanda (leads/ad.)



Top prezzo unitario	€/mq
Vittorio Emanuele-Augusto	10.315
Duomo-Castello	10.199
Brera-Montenapoleone	9.748
Zona Sant'Ambrogio	9.148
Moscova-Repubblica	8.817

Top stock	n° di annunci
Brianza-Pasteur	920
Navigli-Porta Genova	905
Teodosio-Porpora	772
Varesina-Testori	764
Garibaldi-Isola	698

Domanda	leads/ad.
Sempione	4,7
Govone	4,5
Cinque Giornate-Montenero	4,3
Città Studi	4,2
Lambrate	3,7



1.1.4 Analisi per quartiere, focus 4T2021 e 4T2020

		2021T4					Segmento compravendita				
Livello geografico	Nome località	Prezzo (€)	Prezzo unitario (€/mq)	Stock	Domanda	TIPOLOGIA PIU' CONTATTATA					
Comune	Milano	357.312	4.049	26.083	2,7	Trilocale					
Distretto	Centro Storico	1.089.018	9.105	703	2,1	Bilocale					
Quartiere	Duomo-Castello	1.512.122	10.199	119	1,5	Trilocale					
Quartiere	Brera-Montenapoleone	1.342.711	9.748	83	2,2	Quadrilocale					
Quartiere	Vittorio Emanuele-Augusto	1.332.989	10.315	133	1,6	Bilocale					
Quartiere	Vetra-Missori	773.445	7.829	254	2,2	5 o più locali					
Quartiere	Zona Sant'Ambrogio-Università Cattolica	1.123.675	9.148	114	3,0	5 o più locali					
Distretto	Fiera-De Angeli	625.281	6.099	2.584	3,8	Trilocale					
Quartiere	Fiera	575.449	5.667	452	3,5	Quadrilocale					
Quartiere	Cenisio-Sarpi	525.992	6.139	241	3,5	Trilocale					
Quartiere	Ariosto-Magenta	966.274	7.818	310	3,4	Trilocale					
Quartiere	San Vittore-Washington	707.455	6.177	582	3,6	Trilocale					
Quartiere	Govone	427.679	4.962	287	4,5	Monolocale					
Quartiere	Sempione	565.259	6.448	386	4,7	Trilocale					
Quartiere	Portello-Tre Torri	606.681	5.980	326	3,1	Trilocale					
Distretto	Garibaldi-Porta Venezia	631.183	6.521	3.583	2,6	Monolocale					
Quartiere	Garibaldi-Isola	551.160	6.203	698	2,3	Monolocale					
Quartiere	Centrale	530.111	6.263	631	2,3	Bilocale					
Quartiere	Indipendenza-Regina Giovanna	644.476	6.321	675	3,4	Quadrilocale					
Quartiere	Monforte-Palestro	811.937	7.146	413	2,6	Trilocale					
Quartiere	Moscova-Repubblica	1.032.436	8.817	477	1,8	Trilocale					
Quartiere	Abruzzi	584.199	6.262	312	2,8	Trilocale					
Quartiere	Romagna	540.767	5.425	377	3,3	Bilocale					
Distretto	Porta Vittoria	551.431	5.833	1.028	3,4	Trilocale					
Quartiere	Tribunale	853.210	7.379	215	2,0	Trilocale					
Quartiere	Cinque Giornate-Montenero-Libia	590.129	6.405	441	4,3	Quadrilocale					
Quartiere	Martini-Cuoco	325.360	4.191	372	3,3	Trilocale					
Distretto	Navigli-Bocconi	509.698	5.950	1.853	3,2	Trilocale					
Quartiere	Solari-Savona-Tortona	498.333	5.707	282	3,6	Trilocale					
Quartiere	Navigli-Porta Genova	438.064	5.717	905	3,3	Trilocale					
Quartiere	Mercalli-Quadrorno	732.775	7.324	209	2,2	Quadrilocale					
Quartiere	Bligny-Toscana	541.786	5.891	457	3,2	Trilocale					
Distretto	Certosa	202.048	2.757	1.063	1,8	Monolocale					
Quartiere	Montestella	286.020	2.117	37	1,0	Quadrilocale					
Quartiere	Accursio	261.015	3.399	262	3,0	Trilocale					
Quartiere	Varesina-Testori	172.602	2.488	764	1,4	Monolocale					
Distretto	Vialba-Gallaratese	128.384	1.556	881	1,6	Quadrilocale					
Quartiere	Gallaratese	228.869	2.446	312	2,4	Bilocale					
Quartiere	Musocco	436.522	4.733	28	1,3	Monolocale					
Quartiere	Quarto Oggiario-Euromilano	105.063	1.361	541	1,1	Quadrilocale					
Distretto	Comasina-Bicocca	246.673	3.109	2.585	2,3	Trilocale					
Quartiere	Istria	364.302	4.281	351	3,3	Trilocale					
Quartiere	Bovisa	289.759	3.666	425	2,4	Monolocale					
Quartiere	Cà Granda	307.241	3.464	199	3,0	Bilocale					
Quartiere	Bruzzano	133.279	1.930	152	1,3	Monolocale					
Quartiere	Niguarda	256.513	3.058	228	2,4	Bilocale					
Quartiere	Bicocca	238.640	2.849	144	3,5	Trilocale					
Quartiere	Bovisasca-Comasina	129.467	1.567	319	1,3	Quadrilocale					
Quartiere	Dergano	270.827	3.293	370	2,6	Trilocale					
Quartiere	Affori	135.531	1.919	397	1,5	Bilocale					

Distretto	Greco-Turro	274.537	3.375	3.088	2,6	Quadrilocale					
Quartiere	Greco-Villaggio dei Giornalisti	435.280	4.265	515	3,0	Quadrilocale					
Quartiere	Gorla	272.418	3.401	407	3,1	Bilocale					
Quartiere	Brianza-Pasteur	296.060	4.051	920	2,4	Quadrilocale					
Quartiere	Turro	193.336	2.719	491	2,1	Monolocale					
Quartiere	Precotto	249.678	2.835	354	2,7	Trilocale					
Quartiere	Crescenzago	236.656	2.882	401	2,4	Monolocale					
Distretto	Città Studi-Lambrate	266.410	3.826	1.388	3,1	Trilocale					
Quartiere	Teodosio-Porpora	239.632	3.838	772	2,5	Quadrilocale					
Quartiere	Città Studi	371.283	4.765	233	4,2	Bilocale					
Quartiere	Lambrate	299.189	3.722	162	3,7	Quadrilocale					
Quartiere	Udine	257.676	3.254	221	3,4	Trilocale					
Distretto	Forlanini	323.332	3.924	592	3,5	Quadrilocale					
Quartiere	Argonne-Corsica	377.946	4.553	402	3,7	Bilocale					
Quartiere	Parco Forlanini	168.924	2.820	59	2,7	Monolocale					
Quartiere	Mecenate	247.725	3.088	131	3,3	Trilocale					
Distretto	Corvetto-Rogoredo	152.374	2.408	1.276	2,1	Trilocale					
Quartiere	Brenta	325.827	4.444	255	2,2	Trilocale					
Quartiere	Corvetto	172.927	2.694	358	2,3	Trilocale					
Quartiere	Rogoredo-Santa Giulia	99.684	1.615	574	1,8	Trilocale					
Quartiere	Sulmona	247.236	3.218	89	2,3	Quadrilocale					
Distretto	Vigentino-Ripamonti	287.042	3.814	554	2,4	Quadrilocale					
Quartiere	Ortles	296.065	4.104	195	1,9	Quadrilocale					
Quartiere	Vigentino	299.253	3.977	255	2,7	Trilocale					
Quartiere	Chiaravalle	438.611	2.630	18	1,5	Trilocale					
Quartiere	Val di Sole-Fatima	251.779	3.190	86	3,1	Monolocale					
Distretto	Ceremate-Missaglia	261.151	3.373	745	2,7	Trilocale					
Quartiere	Tibaldi	334.134	4.210	256	2,4	Trilocale					
Quartiere	Chiesa Rossa	255.856	3.552	312	3,4	Quadrilocale					
Quartiere	Gratosoglio	225.775	2.034	173	1,9	Monolocale					
Quartiere	Campazzino-Quintosole	89.250	2.067	4	4,8	Bilocale					
Distretto	Famagosta-Barona	263.531	3.101	919	2,1	Monolocale					
Quartiere	Naviglio Grande-Barona	322.039	3.682	439	2,7	Monolocale					
Quartiere	Boffalora-Torretta	182.044	2.008	287	1,5	5 o più locali					
Quartiere	Lodovico il Moro	235.226	2.444	193	1,6	Trilocale					
Distretto	Lorenteggio-Bande Nere	278.462	3.436	1.993	2,8	Trilocale					
Quartiere	Morgantini	155.382	2.101	538	2,2	Quadrilocale					
Quartiere	Bande Nere	323.528	4.084	341	3,5	Trilocale					
Quartiere	Soderini	419.512	4.360	256	3,2	Bilocale					
Quartiere	Lorenteggio-Giambellino	297.109	3.819	507	2,9	Trilocale					
Quartiere	Bisceglie	214.558	2.387	95	3,4	Quadrilocale					
Quartiere	Inganni	222.552	2.281	256	2,2	Monolocale					
Distretto	Baggio	163.432	1.993	884	1,9	Quadrilocale					
Quartiere	Axum-San Carlo	225.800	2.728	140	1,4	Quadrilocale					
Quartiere	Quinto Romano	176.954	1.996	108	1,8	Monolocale					
Quartiere	Baggio	139.259	1.756	533	2,0	Quadrilocale					
Quartiere	Olmi-Muggiano	174.507	1.678	103	1,7	5 o più locali					
Distretto	San Siro-Trenno-Figino	568.255	3.969	364	2,1	Trilocale					
Quartiere	San Siro	628.118	4.160	306	2,2	Trilocale					
Quartiere	Trenno	398.020	3.738	49	2,1	Quadrilocale					
Quartiere	Figino	164.861	1.821	9	0,8	Trilocale					

1.1.4 Analisi per quartiere, focus 4T2021 e 4T2020

		2020T4						
		Segmento compravendita						
Livello geografico	Nome località	Prezzo (€)	Prezzo unitario (€/mq)	Stock	Domanda	TIPOLOGIA PIU' CONTATTATA		
Comune	Milano	368.996	4.002	24.763	1,9	Monolocale		
Distretto	Centro Storico	1.118.805	9.070	673	1,4	Quadrilocale		
Quartiere	Duomo-Castello	1.483.934	10.384	128	1,3	Bilocale		
Quartiere	Brera-Montenapoleone	1.382.025	10.311	79	1,3	Quadrilocale		
Quartiere	Vittorio Emanuele-Augusto	1.273.296	9.203	142	0,9	Quadrilocale		
Quartiere	Vetra-Missori	742.069	7.972	181	2,0	5 o più locali		
Quartiere	Zona Sant'Ambrogio-Università Cattolica	1.149.979	8.838	143	1,4	Quadrilocale		
Distretto	Fiera-De Angeli	614.065	5.858	2.695	2,5	Quadrilocale		
Quartiere	Fiera	686.897	5.704	456	2,6	Trilocale		
Quartiere	Cenisio-Sarpi	552.456	5.982	229	2,3	Quadrilocale		
Quartiere	Ariosto-Magenta	1.071.438	8.222	313	1,8	5 o più locali		
Quartiere	San Vittore-Washington	558.841	5.709	629	2,5	Trilocale		
Quartiere	Govone	456.957	4.828	303	2,6	Trilocale		
Quartiere	Sempione	532.163	6.107	410	3,4	Quadrilocale		
Quartiere	Portello-Tre Torri	647.352	5.933	355	2,0	Quadrilocale		
Distretto	Garibaldi-Porta Venezia	615.455	6.218	3.441	1,9	Trilocale		
Quartiere	Garibaldi-Isola	544.215	6.008	608	1,9	Trilocale		
Quartiere	Centrale	515.319	6.090	627	2,0	Quadrilocale		
Quartiere	Indipendenza-Regina Giovanna	663.573	6.378	612	2,6	Quadrilocale		
Quartiere	Monforte-Palestro	878.421	7.434	466	1,3	Bilocale		
Quartiere	Moscova-Repubblica	914.675	8.208	415	1,2	Bilocale		
Quartiere	Abruzzi	518.540	5.936	303	1,7	Trilocale		
Quartiere	Romagna	562.776	5.048	410	2,0	Trilocale		
Distretto	Porta Vittoria	454.968	5.285	1.086	3,0	Monolocale		
Quartiere	Tribunale	713.947	7.170	190	1,7	Monolocale		
Quartiere	Cinque Giornate-Montenero-Libia	506.797	5.935	440	4,0	Quadrilocale		
Quartiere	Martini-Cuoco	326.184	4.200	456	2,5	Trilocale		
Distretto	Navigli-Bocconi	476.394	5.752	1.827	2,2	Monolocale		
Quartiere	Solari-Savona-Tortona	494.387	6.089	269	2,3	Quadrilocale		
Quartiere	Navigli-Porta Genova	425.749	5.010	943	2,1	Monolocale		
Quartiere	Mercalli-Quadrorno	769.726	7.194	210	2,3	Quadrilocale		
Quartiere	Bligny-Toscana	485.309	5.784	405	2,5	Quadrilocale		
Distretto	Certosa	189.725	2.789	946	1,1	5 o più locali		
Quartiere	Montestella	343.889	3.809	18	2,1	Quadrilocale		
Quartiere	Accursio	191.790	3.004	273	1,5	Quadrilocale		
Quartiere	Varesina-Testori	187.708	2.467	655	1,0	5 o più locali		
Distretto	Vialba-Gallaratese	152.809	1.798	915	1,1	Quadrilocale		
Quartiere	Gallaratese	179.738	1.994	412	1,4	Quadrilocale		
Quartiere	Musocco	318.775	3.042	52	2,0	Trilocale		
Quartiere	Quarto Oggiaro-Euromilano	134.410	1.538	451	0,8	Quadrilocale		
Distretto	Comasina-Bicocca	215.886	2.841	2.446	1,6	Trilocale		
Quartiere	Istria	363.212	4.707	335	2,3	Bilocale		
Quartiere	Bovisa	204.301	2.975	326	1,4	Trilocale		
Quartiere	Cà Granda	215.744	2.906	238	1,6	Quadrilocale		
Quartiere	Bruzzano	194.194	2.293	155	0,5	Quadrilocale		
Quartiere	Niguarda	204.497	2.817	197	1,3	Quadrilocale		
Quartiere	Bicocca	311.274	3.135	106	2,3	Quadrilocale		
Quartiere	Bovisacsa-Comasina	104.451	1.212	273	0,7	Trilocale		
Quartiere	Dergano	200.719	2.849	499	1,9	5 o più locali		
Quartiere	Affori	207.353	2.782	317	2,0	Trilocale		

Distretto	Greco-Turro	265.390	3.401	2.771	1,9	Quadrilocale		
Quartiere	Greco-Villaggio dei Giornalisti	411.926	4.475	517	1,6	Quadrilocale		
Quartiere	Gorla	255.123	3.193	293	2,5	Quadrilocale		
Quartiere	Brianza-Pasteur	302.485	4.035	713	2,4	Bilocale		
Quartiere	Turro	168.081	2.467	365	2,2	Quadrilocale		
Quartiere	Precotto	258.436	3.396	250	2,4	Quadrilocale		
Quartiere	Crescenazgo	230.498	3.082	633	1,0	5 o più locali		
Distretto	Città Studi-Lambrate	277.124	3.629	1.303	2,4	Quadrilocale		
Quartiere	Teodosio-Porpora	250.408	3.578	695	1,7	5 o più locali		
Quartiere	Città Studi	360.238	4.491	235	3,7	Trilocale		
Quartiere	Lambrate	330.827	3.646	139	3,9	Quadrilocale		
Quartiere	Udine	219.786	3.090	234	2,2	Trilocale		
Distretto	Forlanini	334.729	3.968	571	2,4	Quadrilocale		
Quartiere	Argonne-Corsica	377.328	4.443	408	2,6	Quadrilocale		
Quartiere	Parco Forlanini	250.518	1.860	49	2,2	Bilocale		
Quartiere	Mecenate	304.018	3.185	114	2,1	Trilocale		
Distretto	Corvetto-Rogoredo	172.168	2.380	1.238	1,4	Monolocale		
Quartiere	Brenta	348.542	4.484	166	2,5	Trilocale		
Quartiere	Corvetto	176.922	2.619	461	1,2	Trilocale		
Quartiere	Rogoredo-Santa Giulia	133.477	1.725	537	1,0	Monolocale		
Quartiere	Sulmona	257.026	3.267	74	2,4	5 o più locali		
Distretto	Vigentino-Ripamonti	255.808	3.297	621	1,7	Monolocale		
Quartiere	Ortles	186.701	2.808	164	2,6	Quadrilocale		
Quartiere	Vigentino	302.638	3.645	293	1,4	Quadrilocale		
Quartiere	Chiaravalle	167.850	2.190	26	1,4	Quadrilocale		
Quartiere	Val di Sole-Fatima	240.569	2.513	138	1,4	Monolocale		
Distretto	Ceremate-Missaglia	255.458	3.382	693	2,0	Quadrilocale		
Quartiere	Tibaldi	262.646	4.299	181	2,9	5 o più locali		
Quartiere	Chiesa Rossa	280.720	3.313	350	1,8	Quadrilocale		
Quartiere	Gratosoglio	162.522	1.803	160	1,3	Quadrilocale		
Quartiere	Campazzino-Quintosole	187.500	3.125	2	2,0	Quadrilocale		
Distretto	Famagosta-Barona	260.862	3.048	740	2,0	Trilocale		
Quartiere	Naviglio Grande-Barona	320.420	3.663	376	2,6	5 o più locali		
Quartiere	Boffalora-Torretta	107.410	1.325	254	0,8	Trilocale		
Quartiere	Lodovico il Moro	282.273	2.941	110	2,8	Trilocale		
Distretto	Lorenteggio-Bande Nere	263.242	3.341	1.640	2,1	Quadrilocale		
Quartiere	Morgantini	205.422	2.815	427	1,7	Quadrilocale		
Quartiere	Bande Nere	282.910	4.101	256	2,8	Quadrilocale		
Quartiere	Soderini	357.270	4.178	252	2,1	Trilocale		
Quartiere	Lorenteggio-Giambellino	279.385	3.337	413	2,3	Quadrilocale		
Quartiere	Bisceglie	279.037	2.454	122	2,1	Quadrilocale		
Quartiere	Inganni	205.546	2.054	170	1,6	Quadrilocale		
Distretto	Baggio	164.571	1.850	714	1,4	Quadrilocale		
Quartiere	Axum-San Carlo	234.946	2.800	94	1,7	Bilocale		
Quartiere	Quinto Romano	180.915	2.083	82	1,3	Quadrilocale		
Quartiere	Baggio	161.185	1.806	438	1,5	Quadrilocale		
Quartiere	Olmi-Muggiano	107.288	1.196	100	0,9	Quadrilocale		
Distretto	San Siro-Trenno-Figino	647.151	4.006	443	1,4	Quadrilocale		
Quartiere	San Siro	702.370	4.195	368	1,4	Quadrilocale		
Quartiere	Trenno	328.426	3.468	61	1,0	Trilocale		
Quartiere	Figino	248.036	1.827	14	1,8	5 o più locali		



1.2 Mercato dell'affitto

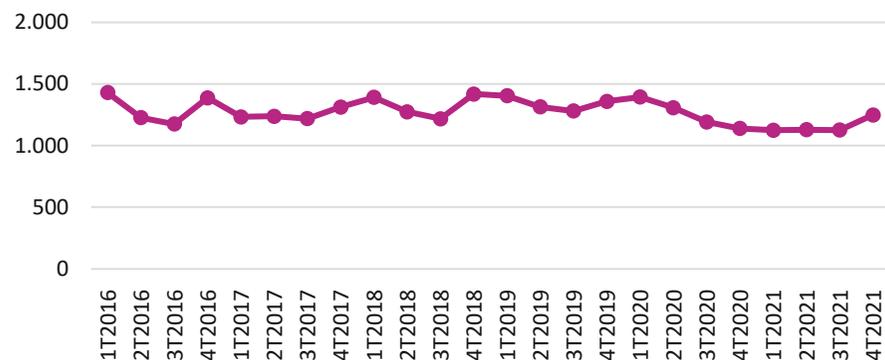
- 1.2.1 Evoluzione delle principali variabili del mercato
- 1.2.2 Momento del ciclo immobiliare
- 1.2.3 Mappe di calore, focus 4T2021
- 1.2.4 Analisi per quartiere, focus 4T2021 e 4T2020

1.2.1 Evoluzione delle principali variabili del mercato

Il mercato immobiliare milanese, per quanto riguarda il segmento dell'affitto, si è dimostrato stabile dal 2016 al 2021, con una leggera tensione nel 2020 per via della pandemia che ha portato alla riconversione dell'affitto breve/turistico in affitto a lungo termine con il relativo aumento dello stock a disposizione per quest'ultimo comparto, condizione ritornata alla normalità a fine 2021. I grafici sottostanti mostrano l'evoluzione delle principali variabili del mercato: prezzo unitario (€/mese), stock (n° di annunci) e domanda (leads/ad.).

Dal 1T2016 al 4T2021 i prezzi sono diminuiti del -12,7%, con una variazione interannuale (2020-2021) dell'9,6%. Lo stock, invece, è aumentato del 10,0% dal 1T2016 al 4T2021, tuttavia con una variazione interannuale (2020-2021) del -38,4%. Per quanto riguarda la domanda, infine, i contatti medi ricevuti per annuncio sono aumentati del 164,0% dal 1T2016 al 4T2021, con una variazione interannuale (2020-2021) del 273,2% a riconferma dell'interesse da parte degli utenti per il capoluogo meneghino, interesse che è rimasto vivo anche nei trimestri del 2020, nonostante l'impossibilità di visionare gli immobili durante i periodi di lockdown e che è aumentato notevolmente a fine 2021.

Evolutione prezzo (€/mese)



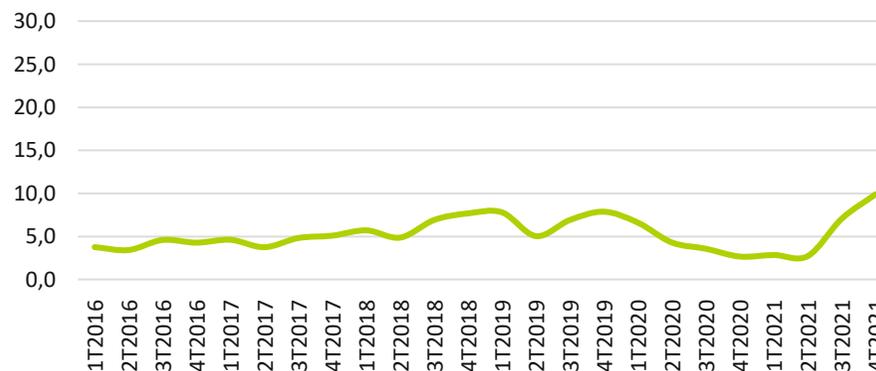
Metrica	Δ 1Q2016 – 4Q2021
Prezzo (€/mese)	-12,7 %
Stock (n° di annunci)	+10,0 %
Domanda (leads/ad.)	+164,0 %



Evolutione stock (n° di annunci)



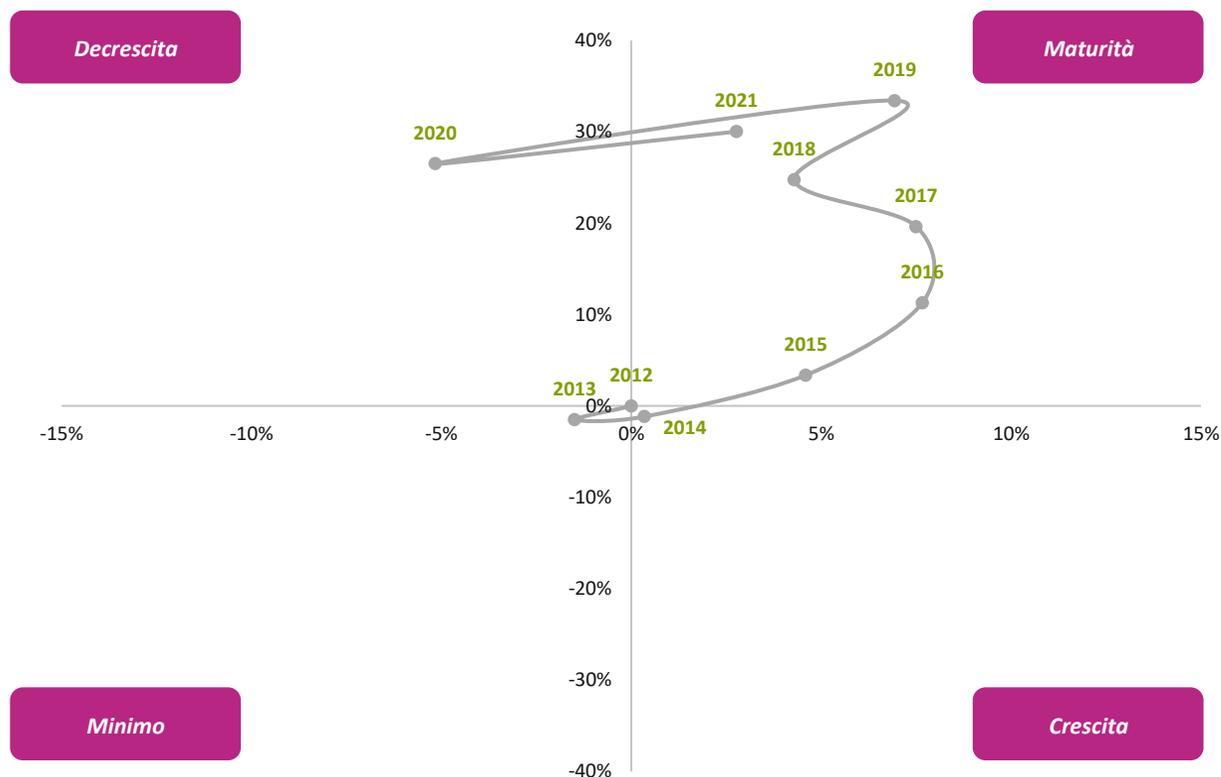
Evolutione domanda (leads/ad.)



1.2.2 Momento del ciclo immobiliare

L'orologio immobiliare rappresenta tutti i momenti del ciclo immobiliare attraverso il quale il settore residenziale del segmento dell'affitto è passato dal 2012 all'ultimo trimestre del 2021. L'orologio si basa sull'analisi della crescita del prezzo anno su anno e della crescita del prezzo dal 2012, con la crescita anno su anno rappresentata sull'asse X e la crescita rispetto al 2012 rappresentata sull'asse Y. Le quattro categorie in cui sono raggruppate le fasi del ciclo immobiliare sono definite come: maturità (prezzi sopra il picco raggiunto nel 2012 e in crescita), crescita (prezzi inferiori al picco raggiunto nel 2012 e in crescita), minimo (prezzi inferiori al prezzo raggiunto nel 2012 e in diminuzione), decrescita (prezzi sopra il loro picco ma in adeguamento).

Il settore residenziale milanese è attualmente in una fase di maturità: il valore del prezzo unitario è al di sopra dei livelli registrati nel 2012 ed in continua crescita anno su anno.



L'interesse per il capoluogo milanese è aumentato negli ultimi anni.

Il grafico sottostante rappresenta il livello della domanda annuale, come osservabile gli annunci pubblicati sul portale idealista stanno subendo una maggior pressione della domanda.

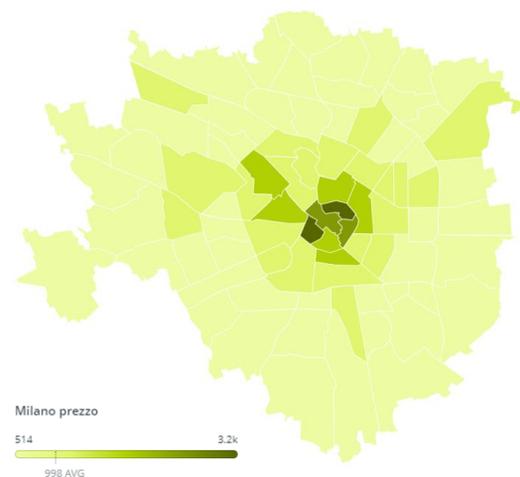


1.2.3 Mappe di calore, focus 4T2021

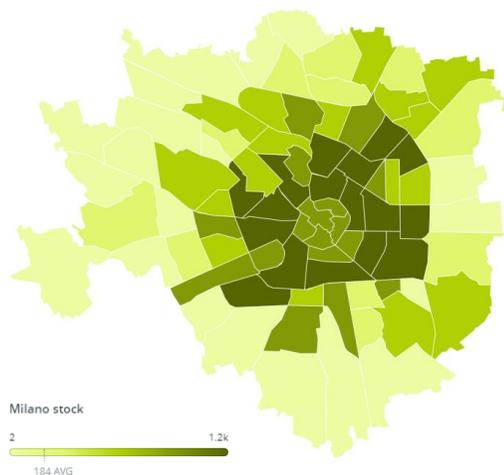
Di seguito viene riportata la fotografia del mercato immobiliare milanese, per quanto riguarda il segmento dell'affitto, relativa al quarto trimestre del 2021. Le mappe di calore sottostanti mostrano la distribuzione delle principali variabili del mercato: prezzo (€/mese), stock (n° di annunci) e domanda (leads/ad.).

Nel comune di Milano i prezzi maggiori sono concentrati nella zona centrale, tra questi spiccano i quartieri Zona Sant'Ambrogio, Brera-Montenapoleone e Duomo-Castello. Per quanto riguarda lo stock, invece, i quartieri dove vi è un maggior presenza di annunci in offerta sono Navigli-Porta Genova, Cinque Giornate-Montenero e Bligny-Toscana. Per quanto riguarda la domanda, infine, i quartieri che ricevono una maggior pressione della domanda sullo stock disponibile sono Parco Forlanini, Baggio e Città Studio.

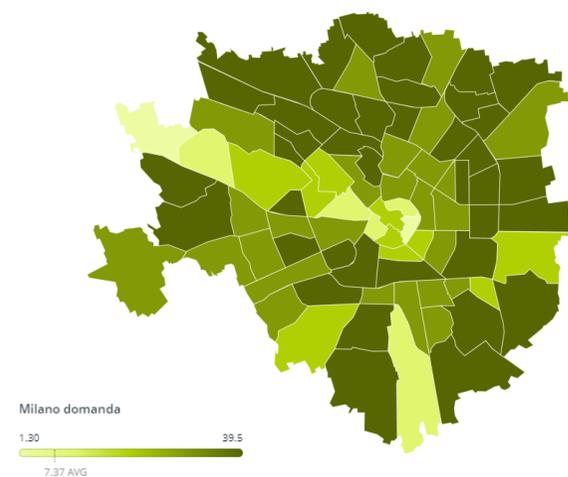
Prezzo unitario (€/mese)



Stock (n° di annunci)



Domanda (leads/ad.)



Top prezzo	€/mese
Zona Sant'Ambrogio	3.210
Brera-Montenapoleone	2.801
Duomo-Castello	2.616
Vittorio Emanuele-Augusto	2.565
Ariosto-Magenta	2.076

Top stock	n° di annunci
Navigli-Porta Genova	858
Cinque Giornate-Montenero	710
Bligny-Toscana	695
Indipendenza-Regina Giovanna	568
Ariosto-Magenta	566

Domanda	leads/ad.
Parco Forlanini	25,0
Baggio	20,7
Città Studi	20,0
Bruzzano	18,0
Accursio	17,3



1.2.4 Analisi per quartiere, focus 4T2021 e 4T2020

		2021T4					
		Segmento locazione					
Livello geografico	Nome località	Prezzo (€/mese)	Prezzo unitario (€/mq/mese)	Stock	Domanda	TIPOLOGIA PIU' CONTATTATA	
Comune	Milano	1.248	19,0	15.450	9,9	Bilocale	
Distretto	Centro Storico	2.488	27,3	1.270	4,7	Monolocale	
Quartiere	Duomo-Castello	2.616	29,5	222	5,5	Monolocale	
Quartiere	Brera-Montenapoleone	2.801	32,1	289	4,8	Trilocale	
Quartiere	Vittorio Emanuele-Augusto	2.564	28,6	249	3,3	Monolocale	
Quartiere	Vetra-Missori	1.865	23,4	280	5,5	Monolocale	
Quartiere	Zona Sant'Ambrogio-Università Cattolica	3.210	24,4	230	4,5	Bilocale	
Distretto	Fiera-De Angeli	1.530	20,4	2.222	7,4	Bilocale	
Quartiere	Fiera	1.366	19,6	312	6,8	Bilocale	
Quartiere	Censio-Sarpi	1.227	20,2	182	12,6	Quadrilocale	
Quartiere	Ariosto-Magenta	2.076	23,9	566	4,1	Bilocale	
Quartiere	San Vittore-Washington	1.448	19,4	519	8,2	Monolocale	
Quartiere	Govone	1.111	18,4	159	11,1	Bilocale	
Quartiere	Sempione	1.295	20,2	312	8,7	Bilocale	
Quartiere	Portello-Tre Torri	1.597	19,6	172	6,1	Trilocale	
Distretto	Garibaldi-Porta Venezia	1.541	21,5	2.491	9,3	Bilocale	
Quartiere	Garibaldi-Isola	1.251	21,8	344	10,7	Bilocale	
Quartiere	Centrale	1.358	20,0	329	10,7	Bilocale	
Quartiere	Indipendenza-Regina Giovanna	1.404	20,1	568	9,3	Bilocale	
Quartiere	Monforte-Palestro	2.026	23,4	326	7,9	Bilocale	
Quartiere	Moscova-Repubblica	1.962	26,1	519	6,9	Monolocale	
Quartiere	Abruzzi	1.328	20,2	242	8,8	Monolocale	
Quartiere	Romagna	1.171	17,4	163	15,4	Bilocale	
Distretto	Porta Vittoria	1.134	19,9	1.228	9,2	Bilocale	
Quartiere	Tribunale	1.368	21,3	212	6,8	Quadrilocale	
Quartiere	Cinque Giornate-Montenero-Libia	1.182	20,1	710	8,5	Monolocale	
Quartiere	Martini-Cuoco	915	17,6	306	12,5	Bilocale	
Distretto	Navigli-Bocconi	1.272	20,3	2.033	10,8	Bilocale	
Quartiere	Solari-Savona-Tortona	1.313	20,5	270	11,4	Monolocale	
Quartiere	Navigli-Porta Genova	1.218	20,4	858	11,5	Bilocale	
Quartiere	Mercalli-Quadronno	1.765	21,4	210	5,5	Bilocale	
Quartiere	Bligny-Toscana	1.188	20,3	695	11,2	Bilocale	
Distretto	Certosa	898	16,1	242	15,0	Bilocale	
Quartiere	Montestella	1.038	17,5	5	16,0	Quadrilocale	
Quartiere	Accursio	971	15,5	89	17,3	Bilocale	
Quartiere	Varesina-Testori	842	16,4	148	13,6	5 o più locali	
Distretto	Vialba-Gallaratese	844	15,9	77	11,4	Bilocale	
Quartiere	Gallaratese	957	17,3	36	8,0	Bilocale	
Quartiere	Musocco	1.075	15,1	6	21,8	Bilocale	
Quartiere	Quarto Oggiaro-Euromilano	743	15,3	35	13,1	Monolocale	
Distretto	Comasina-Bicocca	892	16,4	948	12,5	Bilocale	
Quartiere	Istria	937	16,7	146	11,0	Monolocale	
Quartiere	Bovisa	880	18,2	156	14,4	Bilocale	
Quartiere	Cà Granda	850	15,6	69	15,6	5 o più locali	
Quartiere	Bruzzano	849	14,9	25	18,0	Bilocale	
Quartiere	Niguarda	799	16,6	64	12,0	Bilocale	
Quartiere	Bicocca	919	15,8	126	10,1	Monolocale	
Quartiere	Bovisasca-Comasina	1.013	13,3	36	12,6	Trilocale	
Quartiere	Dergano	914	17,1	218	13,4	Bilocale	
Quartiere	Affori	910	16,1	108	9,3	Monolocale	

Distretto	Greco-Turro	970	17,0	1.109	12,5	Bilocale
Quartiere	Greco-Villaggio dei Giornalisti	1.441	17,3	209	8,2	Monolocale
Quartiere	Gorla	843	16,4	156	12,9	Quadrilocale
Quartiere	Brianza-Pasteur	1.008	18,0	358	12,6	Bilocale
Quartiere	Turro	754	17,8	135	16,2	Bilocale
Quartiere	Precotto	879	16,2	106	13,5	Trilocale
Quartiere	Crescenzago	886	15,2	145	14,0	Monolocale
Distretto	Città Studi-Lambrate	976	17,7	590	15,5	Bilocale
Quartiere	Teodosio-Porpora	966	18,6	311	14,6	Bilocale
Quartiere	Città Studi	1.064	16,3	142	20,0	Bilocale
Quartiere	Lambrate	870	16,2	45	16,4	Quadrilocale
Quartiere	Udine	1.096	23,2	92	10,8	Bilocale
Distretto	Forlanini	933	16,6	427	11,4	Bilocale
Quartiere	Argonne-Corsica	926	16,9	318	11,8	Bilocale
Quartiere	Parco Forlanini	854	15,2	23	25,0	Monolocale
Quartiere	Mecenate	944	16,0	86	6,3	5 o più locali
Distretto	Corvetto-Rogoredo	947	15,5	494	11,8	Bilocale
Quartiere	Brenta	936	17,2	180	10,2	Bilocale
Quartiere	Corvetto	994	16,0	148	15,9	Bilocale
Quartiere	Rogoredo-Santa Giulia	887	12,9	127	11,1	Bilocale
Quartiere	Sulmona	1.012	14,2	39	6,5	5 o più locali
Distretto	Vigentino-Ripamonti	1.039	18,3	417	9,1	Trilocale
Quartiere	Ortles	955	20,0	108	8,8	Bilocale
Quartiere	Vigentino	1.107	18,4	204	9,2	Bilocale
Quartiere	Chiaravalle	925	16,7	2	39,5	Trilocale
Quartiere	Val di Sole-Fatima	988	17,4	103	8,7	Quadrilocale
Distretto	Cermenate-Missaglia	925	16,6	414	11,0	Bilocale
Quartiere	Tibaldi	968	18,1	153	9,0	Quadrilocale
Quartiere	Chiesa Rossa	894	16,7	208	11,9	Bilocale
Quartiere	Gratosoglio	944	14,1	48	14,4	Monolocale
Quartiere	Campazzino-Quintosome	800	11,4	5	4,6	Quadrilocale
Distretto	Famagosta-Barona	958	16,6	374	10,4	Bilocale
Quartiere	Naviglio Grande-Barona	963	16,9	309	11,1	Bilocale
Quartiere	Boffalora-Torretta	916	14,8	48	5,9	Bilocale
Quartiere	Lodovico il Moro	889	14,1	17	10,7	Quadrilocale
Distretto	Lorenteggio-Bande Nere	950	15,4	837	10,9	Quadrilocale
Quartiere	Morgantini	999	16,6	137	12,4	5 o più locali
Quartiere	Bande Nere	905	15,7	220	10,4	Bilocale
Quartiere	Soderini	1.028	15,0	133	13,8	Quadrilocale
Quartiere	Lorenteggio-Giambellino	925	15,6	237	9,6	Monolocale
Quartiere	Bisceglie	907	15,2	21	8,0	Quadrilocale
Quartiere	Inganni	976	13,6	89	9,8	Monolocale
Distretto	Baggio	821	13,9	123	15,8	Bilocale
Quartiere	Axum-San Carlo	1.164	16,7	39	8,3	5 o più locali
Quartiere	Quinto Romano	713	15,7	6	23,8	Quadrilocale
Quartiere	Baggio	772	13,2	67	20,7	Bilocale
Quartiere	Olmi-Muggiano	631	13,8	11	8,8	Monolocale
Distretto	San Siro-Trenno-Figino	1.353	16,6	154	6,3	Bilocale
Quartiere	San Siro	1.494	16,0	126	6,7	Monolocale
Quartiere	Trenno	684	18,9	28	4,4	Quadrilocale
Quartiere	Figino	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.

1.2.4 Analisi per quartiere, focus 4T2021 e 4T2020

		2020T4					
		Segmento locazione					
Livello geografico	Nome località	Prezzo (€/mese)	Prezzo unitario (€/mq/mese)	Stock	Domanda	TIPOLOGIA PIU' CONTATTATA	
Comune	Milano	1.136	18,5	25.088	2,7	Monolocale	
Distretto	Centro Storico	2.069	25,5	1.674	1,7	Bilocale	
Quartiere	Duomo-Castello	2.006	25,4	294	2,6	Bilocale	
Quartiere	Brera-Montenapoleone	2.603	29,5	352	1,5	Trilocale	
Quartiere	Vittorio Emanuele-Augusto	2.111	27,4	218	1,1	Quadrilocale	
Quartiere	Vetra-Missori	1.788	24,0	510	1,6	Bilocale	
Quartiere	Zona Sant'Ambrogio-Università Cattolica	2.096	23,6	300	1,9	Bilocale	
Distretto	Fiera-De Angeli	1.428	19,7	3.243	2,6	Monolocale	
Quartiere	Fiera	1.349	18,9	478	2,3	Quadrilocale	
Quartiere	Cenisio-Sarpi	1.074	20,2	301	3,7	Trilocale	
Quartiere	Ariosto-Magenta	2.055	22,3	691	1,6	Monolocale	
Quartiere	San Vittore-Washington	1.627	19,3	763	2,0	Bilocale	
Quartiere	Govone	1.008	17,0	271	3,1	Trilocale	
Quartiere	Sempione	1.133	20,0	439	4,1	Monolocale	
Quartiere	Portello-Tre Torri	1.303	19,3	300	2,9	Trilocale	
Distretto	Garibaldi-Porta Venezia	1.395	20,6	4.490	2,4	Monolocale	
Quartiere	Garibaldi-Isola	1.146	20,6	743	3,2	Quadrilocale	
Quartiere	Centrale	1.192	20,1	571	2,5	Bilocale	
Quartiere	Indipendenza-Regina Giovanna	1.210	19,5	951	2,2	Quadrilocale	
Quartiere	Monforte-Palestro	1.909	21,3	577	1,8	Bilocale	
Quartiere	Moscova-Repubblica	1.826	24,8	736	1,8	Bilocale	
Quartiere	Abruzzi	1.232	20,2	415	2,2	Monolocale	
Quartiere	Romagna	1.091	17,5	497	2,9	Bilocale	
Distretto	Porta Vittoria	1.155	18,6	1.918	2,4	Monolocale	
Quartiere	Tribunale	1.483	21,5	342	2,0	Trilocale	
Quartiere	Cinque Giornate-Montenero-Libia	1.216	18,9	1.112	2,2	Monolocale	
Quartiere	Martini-Cuoco	869	16,5	464	3,2	Monolocale	
Distretto	Navigli-Bocconi	1.132	19,7	3.672	2,5	Monolocale	
Quartiere	Solari-Savona-Tortona	1.139	19,2	472	3,1	Quadrilocale	
Quartiere	Navigli-Porta Genova	1.071	19,6	1.668	2,9	Monolocale	
Quartiere	Mercalli-Quadranno	1.610	20,8	429	1,8	Monolocale	
Quartiere	Bligny-Toscana	1.078	19,5	1.103	1,7	Monolocale	
Distretto	Certosa	838	15,1	396	4,0	Bilocale	
Quartiere	Montestella	961	14,5	9	5,1	Bilocale	
Quartiere	Accursio	894	15,4	144	3,2	5 o più locali	
Quartiere	Varesina-Testori	841	15,1	243	4,5	Bilocale	
Distretto	Vialba-Gallaratese	848	14,1	127	3,1	Trilocale	
Quartiere	Gallaratese	1.028	16,1	46	2,9	Quadrilocale	
Quartiere	Musco	1.004	17,1	8	3,9	Bilocale	
Quartiere	Quarto Oggiaro-Euromilano	720	13,6	73	3,1	Trilocale	
Distretto	Comasina-Bicocca	917	16,4	1.645	3,1	Bilocale	
Quartiere	Istria	949	17,1	239	3,1	Monolocale	
Quartiere	Bovisa	848	15,7	309	3,4	Bilocale	
Quartiere	Cà Granda	1.017	20,1	203	2,1	Quadrilocale	
Quartiere	Bruzzano	790	17,1	39	4,4	Trilocale	
Quartiere	Niguarda	818	15,4	88	3,6	Quadrilocale	
Quartiere	Bicocca	1.253	16,8	249	1,9	Bilocale	
Quartiere	Bovisasca-Comasina	915	14,8	50	3,0	Trilocale	
Quartiere	Dergano	902	16,2	305	3,3	Bilocale	
Quartiere	Affori	854	15,1	163	4,9	Bilocale	

Distretto	Greco-Turro	916	16,5	1.661	3,6	Bilocale	
Quartiere	Greco-Villaggio dei Giornalisti	1.045	17,4	425	2,4	Bilocale	
Quartiere	Gorla	816	16,8	215	3,6	Quadrilocale	
Quartiere	Brianza-Pasteur	954	17,6	477	4,9	Bilocale	
Quartiere	Turro	789	15,5	243	3,4	Bilocale	
Quartiere	Precotto	904	15,3	132	4,3	Trilocale	
Quartiere	Crescenzago	876	15,6	169	2,3	Quadrilocale	
Distretto	Città Studi-Lambrate	906	16,7	1.310	3,5	Monolocale	
Quartiere	Teodosio-Porpora	1.095	17,4	696	3,5	Monolocale	
Quartiere	Città Studi	956	16,2	332	3,6	Quadrilocale	
Quartiere	Lambrate	870	15,6	91	4,8	Bilocale	
Quartiere	Udine	927	15,6	191	2,9	Trilocale	
Distretto	Forlanini	971	16,2	520	3,1	Trilocale	
Quartiere	Argonne-Corsica	999	17,1	424	3,1	Trilocale	
Quartiere	Parco Forlanini	840	14,9	30	1,5	5 o più locali	
Quartiere	Mecenate	971	13,9	66	4,0	Bilocale	
Distretto	Corvetto-Rogoredo	916	15,6	673	2,9	Bilocale	
Quartiere	Brenta	996	18,1	285	2,6	Bilocale	
Quartiere	Corvetto	895	15,8	198	2,5	Quadrilocale	
Quartiere	Rogoredo-Santa Giulia	886	12,9	114	4,8	Bilocale	
Quartiere	Sulmona	901	12,9	76	2,2	Trilocale	
Distretto	Vigentino-Ripamonti	956	17,0	626	2,4	5 o più locali	
Quartiere	Orties	899	16,9	213	2,4	5 o più locali	
Quartiere	Vigentino	1.007	16,9	286	2,3	Trilocale	
Quartiere	Chiaravalle	679	12,6	5	5,2	Bilocale	
Quartiere	Val di Sole-Fatima	1.085	19,4	122	2,3	Bilocale	
Distretto	Cermenate-Missaglia	894	16,4	782	2,4	Monolocale	
Quartiere	Tibaldi	930	17,0	389	2,3	Monolocale	
Quartiere	Chiesa Rossa	858	15,7	350	2,5	Quadrilocale	
Quartiere	Gratosoglio	906	18,3	41	2,5	Monolocale	
Quartiere	Campazzino-Quintosele	800	13,3	2	0,5	Trilocale	
Distretto	Famagosta-Barona	931	15,7	532	2,8	Monolocale	
Quartiere	Naviglio Grande-Barona	910	15,8	420	2,6	Bilocale	
Quartiere	Boffalora-Torretta	972	15,9	52	2,5	Bilocale	
Quartiere	Lodovico il Moro	891	16,2	60	4,8	Monolocale	
Distretto	Lorenteggio-Bande Nere	940	15,9	1.427	2,7	Monolocale	
Quartiere	Morgantini	852	15,9	209	2,5	Monolocale	
Quartiere	Bande Nere	1.018	16,5	479	2,1	Trilocale	
Quartiere	Soderini	1.034	15,3	227	2,3	Bilocale	
Quartiere	Lorenteggio-Giambellino	853	15,7	398	3,4	Monolocale	
Quartiere	Bisceglie	793	16,4	40	4,7	5 o più locali	
Quartiere	Inganni	1.009	14,3	74	3,0	Bilocale	
Distretto	Baggio	843	14,1	163	4,4	Trilocale	
Quartiere	Axum-San Carlo	1.030	13,8	54	1,5	Trilocale	
Quartiere	Quinto Romano	725	18,8	7	18,0	Trilocale	
Quartiere	Baggio	745	13,4	97	5,0	Trilocale	
Quartiere	Olmi-Muggiano	753	13,0	5	5,6	Quadrilocale	
Distretto	San Siro-Trenno-Figino	1.260	16,1	229	2,4	Bilocale	
Quartiere	San Siro	1.264	16,3	222	2,3	Bilocale	
Quartiere	Trenno	1.119	18,1	4	1,3	Quadrilocale	
Quartiere	Figino	1.382	9,2	3	6,0	Bilocale	



2. Approfondimento sul mercato residenziale della città di Roma



2.1 Mercato della vendita

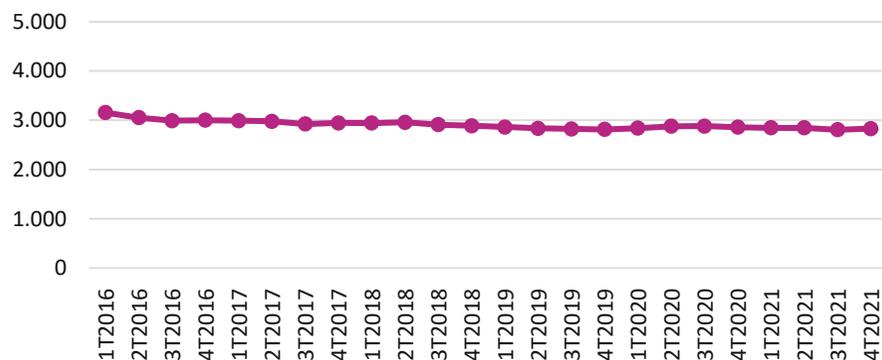
- 2.1.1 Evoluzione delle principali variabili del mercato
- 2.1.2 Momento del ciclo immobiliare
- 2.1.3 Mappe di calore, focus 4T2021
- 2.1.4 Analisi per quartiere, focus 4T2021 e 4T2020

2.1.1 Evoluzione delle principali variabili del mercato

Il mercato immobiliare romano, per quanto riguarda il segmento della vendita, si è dimostrato stabile dal 2016 al 2021. I grafici sottostanti mostrano l'evoluzione delle principali variabili del mercato: prezzo unitario (€/mq), stock (n° di annunci) e domanda (leads/ad.).

Dal 1T2016 al 4T2021 i prezzi sono diminuiti del -10,4%, con una variazione interannuale (2020-2021) del -1,0%. Lo stock, invece, è aumentato del 18,0% dal 1T2016 al 4T2021, tuttavia con una variazione interannuale (2020-2021) del -6,7%. Per quanto riguarda la domanda, infine, i contatti medi ricevuti per annuncio sono aumentati del 231,1% dal 1T2016 al 4T2021, con una variazione interannuale (2020-2021) del 61,4% a riconferma dell'interesse da parte degli utenti per il capoluogo romano, interesse che è aumentato anche nei trimestri del 2020, nonostante l'impossibilità di effettuare atti di compravendita durante i periodi di lockdown.

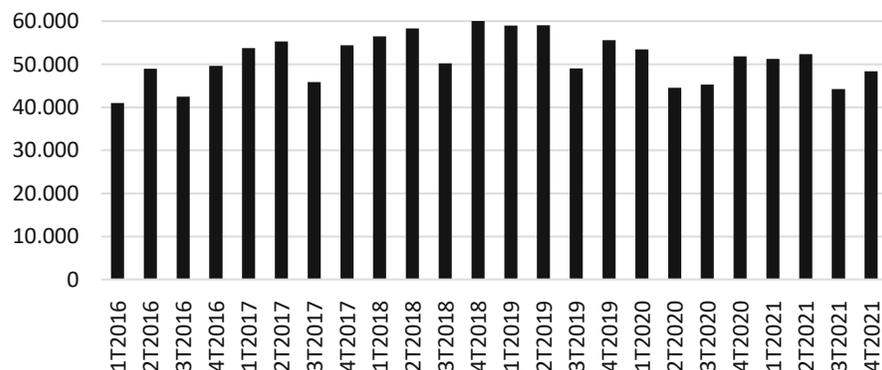
Evoluzione prezzo unitario (€/mq)



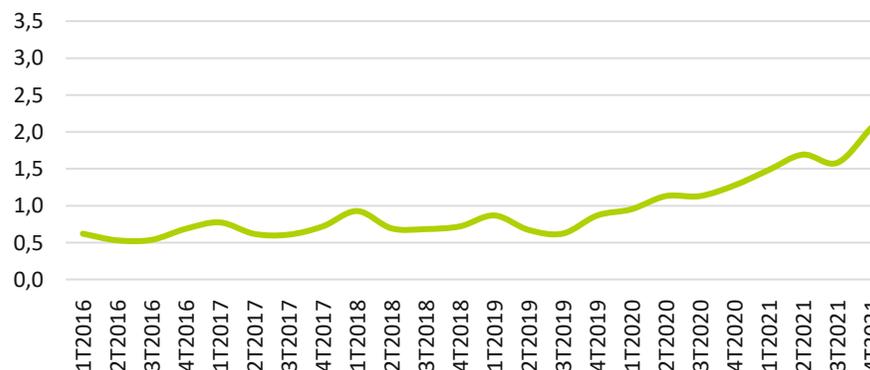
Metrica	Δ 1Q2016 – 4Q2021
Prezzo unitario (€/mq)	-10,4 %
Stock (n° di annunci)	+18,0 %
Domanda (leads/ad.)	+231,1 %



Evoluzione stock (n° di annunci)



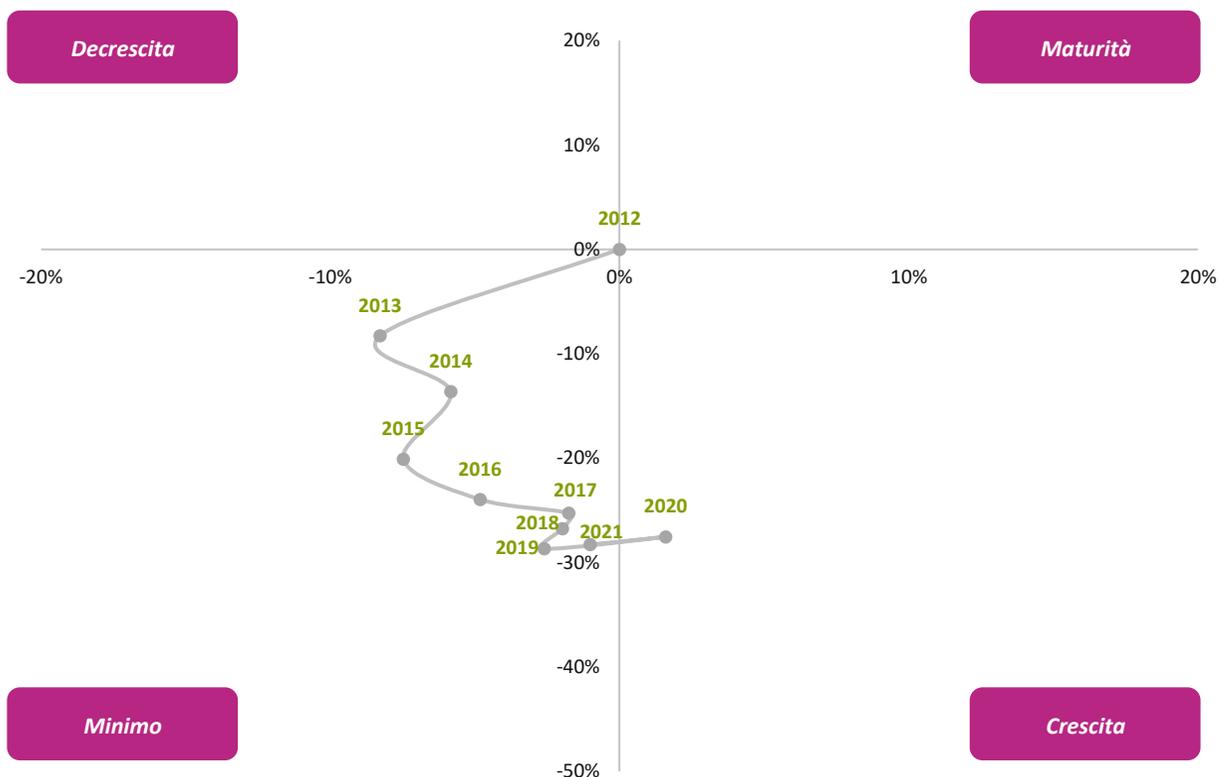
Evoluzione domanda (leads/ad.)



2.1.2 Momento del ciclo immobiliare

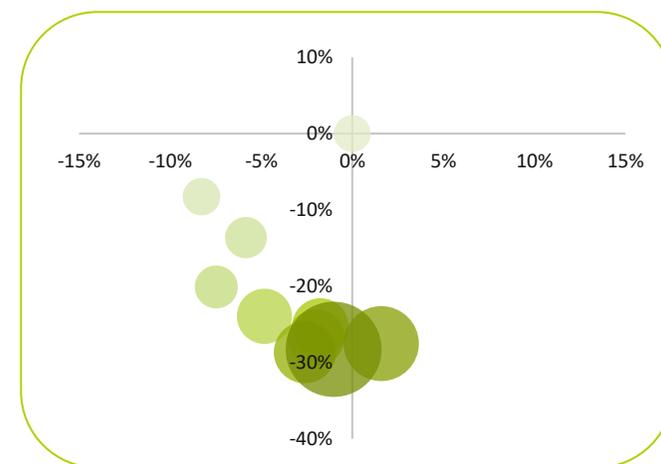
L'orologio immobiliare rappresenta tutti i momenti del ciclo immobiliare attraverso il quale il settore residenziale del segmento della vendita è passato dal 2012 all'ultimo trimestre del 2021. L'orologio si basa sull'analisi della crescita del prezzo anno su anno e della crescita del prezzo dal 2012, con la crescita anno su anno rappresentata sull'asse X e la crescita rispetto al 2012 rappresentata sull'asse Y. Le quattro categorie in cui sono raggruppate le fasi del ciclo immobiliare sono definite come: maturità (prezzi sopra il picco raggiunto nel 2012 e in crescita), crescita (prezzi inferiori al picco raggiunto nel 2012 e in crescita), minimo (prezzi inferiori al prezzo raggiunto nel 2012 e in diminuzione), decrescita (prezzi sopra il loro picco ma in adeguamento).

Il settore residenziale romano è attualmente in una fase di crescita: il valore del prezzo unitario è ancora al di sotto dei livelli registrati nel 2012, ma stanno cominciando a crescere anno su anno. Ottimo momento per l'investimento.



L'interesse per il capoluogo milanese è aumentato negli ultimi anni.

Il grafico sottostante rappresenta il livello della domanda annuale, come osservabile gli annunci pubblicati sul portale idealista stanno subendo una maggior pressione della domanda.



2.1.3 Mappe di calore, focus 4T2021

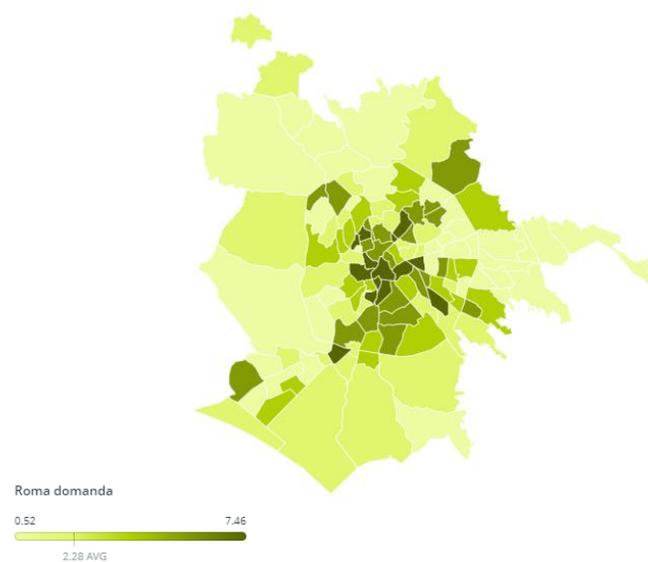
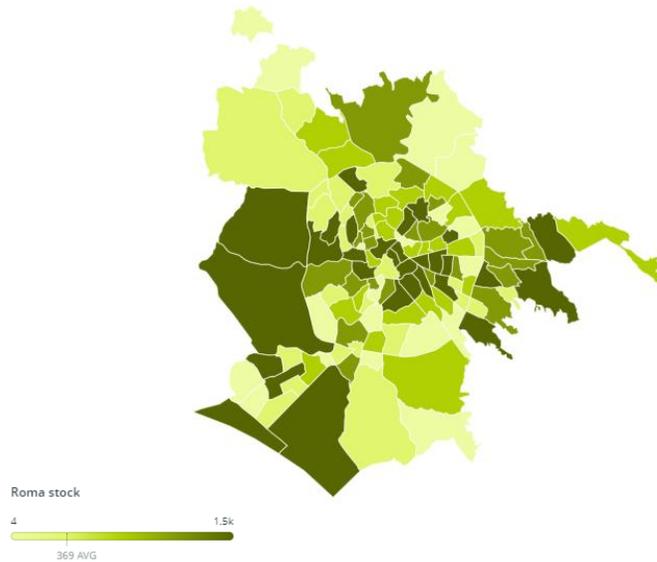
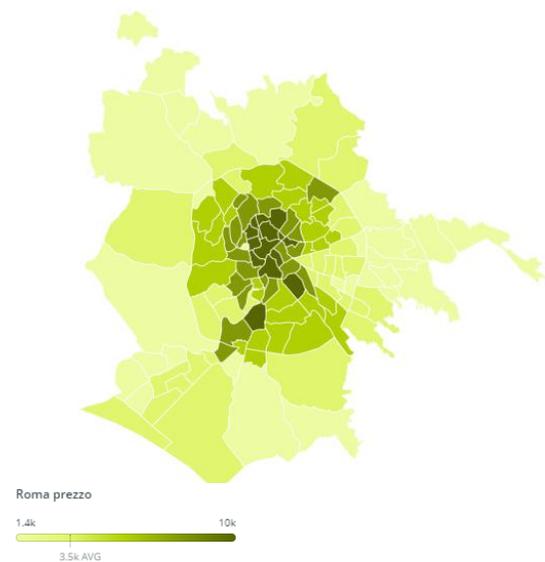
Di seguito viene riportata la fotografia del mercato immobiliare romano, per quanto riguarda il segmento della vendita, relativa al quarto trimestre del 2021. Le mappe di calore sottostanti mostrano la distribuzione delle principali variabili del mercato: prezzo unitario (€/mq), stock (n° di annunci) e domanda (leads/ad.).

Nel comune di Roma i prezzi unitari maggiori sono concentrati nella zona centrale, tra questi spiccano i quartieri Piazza del Popolo-Piazza Navona, Trastevere e Prati-Borgo. Per quanto riguarda lo stock, invece, i quartieri dove vi è un maggior presenza di annunci in offerta sono Lido di Ostia, Borghesiana-Finocchio e Collatino. Per quanto riguarda la domanda, infine, i quartieri che ricevono una maggior pressione della domanda sullo stock disponibile sono Salaria, Trastevere e Mazzini-Lungotevere.

Prezzo unitario (€/mq)

Stock (n° di annunci)

Domanda (leads/ad.)



Top prezzo unitario	€/mq
Piazza del Popolo-Piazza Navona	7.360
Trastevere	6.126
Prati-Borgo	6.041
Monti	5.848
Parioli	5.484

Top stock	n° di annunci
Lido di Ostia	1.451
Borghesiana-Finocchio	1.012
Collatino	1.008
Piazza del Popolo-Piazza Navona	963
Gianicolense-Monteverde Vecch.	944

Domanda	leads/ad.
Salaria	7,5
Trastevere	4,6
Mazzini-Lungotevere	4,5
Degli Eroi	4,5
Gianicolense-Monteverde Vecch.	4,3



2.1.4 Analisi per quartiere, focus 4T2021 e 4T2020

		2021T4				
		Segmento compravendita				
Livello geografico	Nome località	Prezzo (€)	Prezzo unitario (€/mq)	Stock	Domanda	TIPOLOGIA PIU' CONTATTATA
Comune	Roma	271.292	2.828	48.363	2,1	Bilocale
Distretto	Centro	577.949	5.556	2.797	3,0	Bilocale
Quartiere	Piazza del Popolo-Piazza Navona-Quirinale	893.603	7.360	963	3,0	Trilocale
Quartiere	Monti	550.329	5.848	581	2,7	Bilocale
Quartiere	Testaccio-Aventino	535.725	5.181	229	3,6	Bilocale
Quartiere	Trastevere	549.365	6.126	318	4,6	Bilocale
Quartiere	Termini-Castro Pretorio	386.850	3.776	706	2,3	Monolocale
Distretto	Parioli	608.203	4.847	1.838	3,1	Quadrilocale
Quartiere	Flaminio	522.778	5.192	225	2,7	Bilocale
Quartiere	Parioli	768.822	5.484	271	1,7	Quadrilocale
Quartiere	Salario	596.648	5.215	122	7,5	5 o più locali
Quartiere	Pinciano	896.222	5.307	351	2,6	5 o più locali
Quartiere	Trieste-Africano	566.487	4.467	869	3,2	Quadrilocale
Distretto	Nomentano-Tiburtino	384.831	3.975	1.022	2,2	Bilocale
Quartiere	Bologna	462.181	4.149	520	2,5	Trilocale
Quartiere	Tiburtino-San Lorenzo	271.403	3.670	361	1,9	Monolocale
Quartiere	Polclinico	606.426	4.716	141	1,8	Monolocale
Distretto	Monte Sacro	306.064	3.074	2.299	2,3	Quadrilocale
Quartiere	Marcigliana-Settebagni	294.969	2.478	131	1,5	Quadrilocale
Quartiere	Tor San Giovanni	420.667	2.497	42	2,9	Trilocale
Quartiere	Monte Sacro	312.003	3.095	679	2,7	Monolocale
Quartiere	Val Melaina	296.523	2.843	307	2,4	Quadrilocale
Quartiere	Castel Giubileo-Fidene-Serpentara	213.928	2.786	402	2,0	Monolocale
Quartiere	Casal Boccone	410.897	3.927	341	1,4	Trilocale
Quartiere	Monte Sacro Alto-Talenti	340.499	3.334	397	2,9	Quadrilocale
Distretto	Aniene-Collatino	251.178	2.814	2.364	1,3	Bilocale
Quartiere	Pietralata-Tiburtina	240.402	2.926	465	1,7	Bilocale
Quartiere	Ponte Mammolo-San Basilio	206.102	2.227	277	1,1	Monolocale
Quartiere	Settecamini	204.066	2.076	301	2,0	5 o più locali
Quartiere	Tor Cervara	175.371	2.602	70	0,7	Monolocale
Quartiere	Casal Bertone	251.843	3.062	281	1,4	Trilocale
Quartiere	Kant	299.742	2.925	114	2,4	Bilocale
Quartiere	Colli Aniene	292.850	3.082	567	0,5	Monolocale
Quartiere	Casal Bruciato	254.647	2.815	289	1,4	Quadrilocale
Distretto	Prenestino	206.314	2.634	2.083	2,1	Monolocale
Quartiere	Pigneto	211.595	2.740	659	3,5	Trilocale
Quartiere	Collatino	213.693	2.642	1.008	1,0	Monolocale
Quartiere	Tor Pignattara	154.952	2.288	416	2,6	Trilocale
Distretto	Casilino-Centocelle	175.720	2.372	1.850	2,2	Quadrilocale
Quartiere	Centocelle	175.682	2.371	798	2,9	Quadrilocale
Quartiere	Tor Sapienza	189.123	2.562	312	0,9	Bilocale
Quartiere	Alessandrino	168.388	2.327	423	2,2	Bilocale
Quartiere	Tor Tre Teste	229.257	2.548	113	2,4	Trilocale
Quartiere	La Rustica	162.513	2.009	204	1,4	Quadrilocale
Distretto	Roma est-Autostrade	147.676	1.662	5.172	1,2	Monolocale
Quartiere	Lunghezza-Villaggio Prenestino	138.106	1.636	511	0,9	5 o più locali
Quartiere	Torre Angela	119.380	1.455	773	1,1	Bilocale
Quartiere	Borghesiana-Finocchio	157.230	1.597	1.012	1,4	Monolocale
Quartiere	Tor Vergata-Giardinetti	187.406	2.142	478	1,9	Quadrilocale
Quartiere	Colle Prenestino-Prato Fiorito-Colle del Sole	160.197	1.706	412	0,9	Bilocale

Quartiere	Ponte di Nona-Colle degli Abeti	148.533	2.117	445	1,2	Quadrilocale
Quartiere	Tor Bella Monaca-Valle Fiorita	143.017	1.571	467	1,1	Bilocale
Quartiere	Torre Gaia-Villa Verde	216.495	2.024	224	1,1	Trilocale
Quartiere	Castelverde	153.026	1.642	555	1,2	Quadrilocale
Quartiere	Corcolle-San Vittorino	120.714	1.360	295	0,6	5 o più locali
Distretto	Appio Latino	359.414	4.015	2.007	2,9	Quadrilocale
Quartiere	San Giovanni-Re di Roma	371.914	3.686	695	3,7	Bilocale
Quartiere	Colli Albani-Furio Camillo	317.897	3.819	695	2,9	Quadrilocale
Quartiere	Caffarella	403.752	4.700	617	2,1	Quadrilocale
Distretto	Cinecittà	230.524	2.513	2.838	2,1	Bilocale
Quartiere	Don Bosco	230.475	2.728	706	2,3	Bilocale
Quartiere	La Romanina	257.374	2.254	179	2,6	Trilocale
Quartiere	Casal Morena	238.129	2.331	651	1,9	Monolocale
Quartiere	Capannelle-Aeroporto Ciampino	381.845	2.924	148	1,5	Monolocale
Quartiere	Appio Claudio	299.200	3.279	347	3,1	Monolocale
Quartiere	Torre Maura	163.258	2.097	343	1,4	Quadrilocale
Quartiere	Torre Spaccata	188.984	2.061	228	1,4	Quadrilocale
Quartiere	Cinecittà Est	237.906	2.728	236	2,1	Monolocale
Distretto	Ardeatino-Appio Pignatelli-Cecchignola	371.636	3.199	1.255	2,3	Bilocale
Quartiere	Ardeatino	349.969	3.157	540	2,6	Trilocale
Quartiere	Appio Pignatelli-Quarto Miglio-Statuario	387.195	3.269	308	1,5	Trilocale
Quartiere	Cecchignola-Torricola	566.625	3.301	88	2,2	Trilocale
Quartiere	Serafico-Roma 70	387.489	3.317	319	2,5	Bilocale
Distretto	Eur-Torrino-Giuliano Dalmata	373.487	3.267	2.152	2,4	Quadrilocale
Quartiere	Fonte Ostiense-Laurentino-Acqua Acetosa	327.558	3.451	342	2,2	5 o più locali
Quartiere	Giuliano Dalmata	388.575	3.166	259	2,5	Quadrilocale
Quartiere	Eur	775.959	4.822	145	3,0	Monolocale
Quartiere	Mostacciano	417.410	3.154	230	1,7	Trilocale
Quartiere	Torrino-Tor di Valle	377.108	3.497	452	2,7	Quadrilocale
Quartiere	Valleranello	561.869	3.034	61	2,0	Trilocale
Quartiere	Spinaceto-Tor de' Cenci	241.988	2.120	429	1,8	Trilocale
Quartiere	Mezzocammino	388.761	4.172	234	3,5	Trilocale
Distretto	Casal Palocco-Infernetto	236.657	2.284	3.560	1,5	5 o più locali
Quartiere	Ostia Antica	236.677	1.961	131	2,5	Monolocale
Quartiere	Dragona-Dragoncello	184.810	2.117	686	1,1	5 o più locali
Quartiere	Axa-Madonna	299.011	2.438	265	2,0	Quadrilocale
Quartiere	Infernetto-Castel Porziano	292.810	2.237	855	1,8	Bilocale
Quartiere	Casal Palocco	414.239	2.631	197	2,2	5 o più locali
Quartiere	Aclia Sud-Via di Saponara	200.164	2.261	572	1,1	5 o più locali
Quartiere	Vitinia	228.505	2.642	101	1,4	Quadrilocale
Quartiere	Aclia Nord-Monti di San Paolo	181.174	2.099	244	1,5	Monolocale
Quartiere	Malafede-Casal Bernocchi-Centro Giano	184.419	2.451	353	1,4	Monolocale
Quartiere	Stagni di Ostia Antica	227.442	2.137	156	1,4	Trilocale
Distretto	Malagrotta-Casal Lumbroso-Ponte Galeria	189.889	1.926	676	0,9	Quadrilocale
Distretto	Portuense-Magliana	251.830	2.929	1.442	1,9	Monolocale
Quartiere	Marconi	281.629	3.230	451	2,0	Bilocale
Quartiere	Trullo-Magliana	208.858	2.448	317	1,8	Monolocale
Quartiere	Magliana Vecchia	175.597	2.166	134	1,1	5 o più locali
Quartiere	Portuense	323.982	3.704	338	2,3	Quadrilocale
Quartiere	Magliana Nuova-Pian Due Torri	212.792	2.568	202	1,9	Monolocale

2.1.4 Analisi per quartiere, focus 4T2021 e 4T2020

Distretto	Gianicolense-La Pisana	339.184	3.528	2.140	2,9	Bilocale
Quartiere	Gianicolense-Monteverde Vecchio	364.047	3.840	944	4,3	Bilocale
Quartiere	La Pisana	289.063	3.071	463	1,8	Trilocale
Quartiere	Colli Portuensi-Monteverde Nuovo	408.310	3.756	477	2,0	Bilocale
Quartiere	Corviale-Casetta Mattei	239.290	2.590	256	1,1	Trilocale
Distretto	Prati	521.759	4.862	1.300	3,8	Trilocale
Quartiere	Mazzini-Lungotevere	604.174	4.563	391	4,5	5 o più locali
Quartiere	Prati-Borgo	644.146	6.041	500	2,7	Bilocale
Quartiere	Città del Vaticano	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Quartiere	Degli Eroi	423.770	4.375	409	4,5	Trilocale
Distretto	Aurelio	334.567	3.490	1.633	2,0	Trilocale
Quartiere	Valle Aurelia	341.084	3.656	243	2,1	Trilocale
Quartiere	Boccea-Battistini	254.854	2.913	720	2,3	Trilocale
Quartiere	Aurelio	406.584	3.841	670	1,8	Bilocale
Distretto	Ottavia-Primavalle	217.932	2.663	1.349	1,6	Quadrilocale
Quartiere	Ottavia-Palmarola	191.344	2.139	199	2,4	Trilocale
Quartiere	Primavalle-Torrevicchia	214.933	2.747	894	1,5	Bilocale
Quartiere	Torresina-Casal del Marmo	269.321	2.851	256	1,4	Quadrilocale
Distretto	Cassia-Flaminia	437.307	3.521	2.087	1,5	Monolocale
Quartiere	Foro Italico-Farnesina-Camilluccia	707.940	4.449	415	1,9	Bilocale
Quartiere	Tomba di Nerone	259.311	2.611	691	1,7	Monolocale
Quartiere	Grottarossa-Due Ponti	332.514	3.100	254	0,5	Monolocale
Quartiere	Tor di Quinto-Collina Fleming	488.164	3.995	269	1,5	Monolocale
Quartiere	Cortina d'Ampezzo	444.061	3.766	458	1,2	Bilocale
Distretto	Lido di Ostia	207.310	2.232	1.451	1,8	Bilocale
Distretto	Trigoria-Castel di Leva	258.211	2.279	675	1,7	Monolocale
Quartiere	Castel di Leva	277.312	2.517	340	1,9	Quadrilocale
Quartiere	Trigoria	267.197	2.141	255	1,6	Monolocale
Quartiere	Monte Migliore-Selvotta-Spregamore	217.662	1.809	80	1,3	Quadrilocale
Distretto	Casalotti-Selva Nera-Valle Santa	224.807	2.232	770	1,6	Quadrilocale
Distretto	Labaro-Prima Porta	198.208	2.022	533	1,1	Quadrilocale
Distretto	Giustiniana-La Storta-Olgiate	277.372	1.932	1.258	1,1	Quadrilocale
Quartiere	Cesano	200.388	1.388	107	1,6	Trilocale
Quartiere	Olgiate	739.762	2.000	235	1,0	Bilocale
Quartiere	La Storta-Isola Farnese	208.472	1.915	337	1,0	Quadrilocale
Quartiere	La Giustiniana	370.707	2.581	351	1,1	Quadrilocale
Quartiere	Galeria	202.188	1.369	228	1,1	Quadrilocale
Distretto	Garbatella-Ostiense	304.030	3.507	657	3,8	Monolocale
Quartiere	Garbatella	316.140	3.542	484	3,9	Trilocale
Quartiere	Ostiense	314.943	3.891	88	3,1	Monolocale
Quartiere	San Paolo	272.424	3.184	85	3,8	Monolocale
Distretto	Trionfale-Monte Mario	382.434	3.420	1.155	2,2	Bilocale
Quartiere	Balduina	431.996	3.694	686	2,0	Bilocale
Quartiere	Gemelli	400.514	3.280	220	1,9	Quadrilocale
Quartiere	San Filippo Neri	237.004	2.813	249	3,0	Bilocale



2.1.4 Analisi per quartiere, focus 4T2021 e 4T2020

		2020T4					
		Segmento compravendita					
Livello geografico	Nome località	Prezzo (€)	Prezzo unitario (€/mq)	Stock	Domanda	TIPOLOGIA PIU' CONTATTATA	
Comune	Roma	284.989	2.857	51.849	1,3	Monolocale	
Distretto	Centro	591.387	5.701	2.569	2,1	Monolocale	
Quartiere	Piazza del Popolo-Piazza Navona-Quirinale	939.923	7.443	898	2,2	Bilocale	
Quartiere	Monti	603.116	5.864	400	1,9	Bilocale	
Quartiere	Testaccio-Aventino	493.422	5.177	259	3,1	Bilocale	
Quartiere	Trastevere	636.880	6.080	341	2,2	Bilocale	
Quartiere	Termini-Castro Pretorio	410.851	3.989	671	1,9	Monolocale	
Distretto	Parioli	690.138	4.752	2.057	1,6	Quadrilocale	
Quartiere	Flaminio	527.801	4.811	261	1,3	Quadrilocale	
Quartiere	Parioli	889.878	5.369	287	1,5	Quadrilocale	
Quartiere	Salario	588.220	4.734	168	1,8	Trilocale	
Quartiere	Pinciano	822.447	5.149	454	1,2	Quadrilocale	
Quartiere	Trieste-Africano	609.669	4.460	887	1,8	Quadrilocale	
Distretto	Nomentano-Tiburtino	421.156	4.225	845	1,5	Bilocale	
Quartiere	Bologna	447.741	4.310	451	1,7	Quadrilocale	
Quartiere	Tiburtino-San Lorenzo	290.286	3.793	262	1,3	Bilocale	
Quartiere	Polclinico	603.492	4.709	132	1,3	Bilocale	
Distretto	Monte Sacro	307.954	3.116	3.231	1,2	5 o più locali	
Quartiere	Marcigliana-Settebagni	307.063	2.598	157	0,5	Quadrilocale	
Quartiere	Tor San Giovanni	318.081	2.458	80	1,4	Trilocale	
Quartiere	Monte Sacro	306.332	3.078	926	1,5	Quadrilocale	
Quartiere	Val Melaina	339.244	3.017	428	1,1	Quadrilocale	
Quartiere	Castel Giubileo-Fidene-Serpentara	234.643	2.827	501	0,9	Quadrilocale	
Quartiere	Casal Boccone	356.691	3.965	459	0,6	5 o più locali	
Quartiere	Monte Sacro Alto-Talenti	344.352	3.232	680	1,4	Quadrilocale	
Distretto	Aniene-Collatino	244.729	2.740	2.702	0,8	Monolocale	
Quartiere	Pietralata-Tiburtina	251.506	3.038	405	1,0	Quadrilocale	
Quartiere	Ponte Mammolo-San Basilio	189.801	2.410	297	0,8	Monolocale	
Quartiere	Settecamini	206.021	2.133	378	1,1	Trilocale	
Quartiere	Tor Cervara	175.313	2.274	130	0,5	Trilocale	
Quartiere	Casal Bertone	251.883	3.087	405	0,8	Monolocale	
Quartiere	Kant	262.760	2.726	154	1,5	Trilocale	
Quartiere	Colli Aniene	288.416	2.891	675	0,5	Trilocale	
Quartiere	Casal Bruciato	234.740	2.758	258	0,8	5 o più locali	
Distretto	Prenestino	202.933	2.584	1.726	2,2	Monolocale	
Quartiere	Pigneto	208.647	2.826	703	3,1	Trilocale	
Quartiere	Collatino	233.463	2.624	555	1,1	Trilocale	
Quartiere	Tor Pignattara	148.856	2.271	468	2,0	Monolocale	
Distretto	Casilino-Centocelle	174.143	2.385	2.036	1,4	Monolocale	
Quartiere	Centocelle	169.612	2.394	852	1,8	5 o più locali	
Quartiere	Tor Sapienza	172.868	2.651	476	0,4	5 o più locali	
Quartiere	Alessandrino	164.296	2.249	393	1,8	Quadrilocale	
Quartiere	Tor Tre Teste	222.693	2.582	127	1,9	Quadrilocale	
Quartiere	La Rustica	252.117	2.249	188	0,5	Bilocale	
Distretto	Roma est-Autostrade	145.041	1.676	5.345	0,7	5 o più locali	
Quartiere	Lunghezza-Villaggio Prenestino	143.997	1.688	323	0,5	5 o più locali	
Quartiere	Torre Angela	131.493	1.571	760	0,8	Quadrilocale	
Quartiere	Borghesiana-Finocchio	144.483	1.536	1.025	1,0	Quadrilocale	
Quartiere	Tor Vergata-Giardinetti	186.075	2.062	530	0,8	Quadrilocale	
Quartiere	Colle Prenestino-Prato Fiorito-Colle del Sole	151.766	1.650	402	0,7	Quadrilocale	

Quartiere	Ponte di Nona-Colle degli Abeti	136.908	2.023	428	0,8	Quadrilocale
Quartiere	Tor Bella Monaca-Valle Fiorita	135.433	1.549	504	0,7	5 o più locali
Quartiere	Torre Gaia-Villa Verde	214.223	2.013	188	1,1	Quadrilocale
Quartiere	Castelverde	146.369	1.656	848	0,5	5 o più locali
Quartiere	Corcolle-San Vittorino	146.380	1.474	337	0,4	Trilocale
Distretto	Appio Latino	386.086	4.298	2.393	1,8	Quadrilocale
Quartiere	San Giovanni-Re di Roma	383.558	4.014	711	2,6	Quadrilocale
Quartiere	Colli Albani-Furio Camillo	348.567	3.829	689	2,1	Bilocale
Quartiere	Caffarella	424.330	4.879	993	1,1	Quadrilocale
Distretto	Cinecittà	234.191	2.491	3.131	1,3	Trilocale
Quartiere	Don Bosco	223.123	2.631	744	1,4	Bilocale
Quartiere	La Romanina	224.270	2.525	185	1,3	Quadrilocale
Quartiere	Casal Morena	242.851	2.329	782	0,9	Trilocale
Quartiere	Capannelle-Aeroporto Ciampino	302.964	2.891	168	1,1	Trilocale
Quartiere	Appio Claudio	352.575	3.503	379	2,0	Quadrilocale
Quartiere	Torre Maura	166.489	2.053	408	0,8	Trilocale
Quartiere	Torre Spaccata	199.561	2.083	187	1,2	Quadrilocale
Quartiere	Cinecittà Est	251.368	2.680	278	1,4	Quadrilocale
Distretto	Ardeatino-Appio Pignatelli-Cecchignola	397.829	3.267	1.423	1,4	Bilocale
Quartiere	Ardeatino	383.983	3.281	687	1,5	Trilocale
Quartiere	Appio Pignatelli-Quarto Miglio-Statuario	422.429	3.108	259	1,2	Bilocale
Quartiere	Cecchignola-Torricola	504.147	3.236	58	1,4	5 o più locali
Quartiere	Serafico-Roma 70	409.345	3.290	419	1,3	Trilocale
Distretto	Eur-Torrino-Giuliano Dalmata	373.518	3.252	2.348	1,5	Monolocale
Quartiere	Fonte Ostiense-Laurentino-Acqua Acetosa	305.213	2.896	244	1,6	Quadrilocale
Quartiere	Giuliano Dalmata	354.866	3.605	389	1,0	5 o più locali
Quartiere	Eur	771.328	4.183	172	1,6	Monolocale
Quartiere	Mostacciano	388.311	3.186	167	1,7	Trilocale
Quartiere	Torrino-Tor di Valle	364.053	3.481	550	1,6	Bilocale
Quartiere	Valleranello	641.272	2.858	122	1,2	Quadrilocale
Quartiere	Spinaceto-Tor de' Cenci	255.082	2.170	439	1,0	Trilocale
Quartiere	Mezzocammino	382.302	3.999	265	2,4	Trilocale
Distretto	Casal Palocco-Infernetto	257.741	2.197	3.405	1,2	5 o più locali
Quartiere	Ostia Antica	252.207	2.174	150	2,0	Trilocale
Quartiere	Dragona-Dragoncello	191.991	1.963	439	0,8	5 o più locali
Quartiere	Axa-Madonna	318.038	2.315	338	1,5	Quadrilocale
Quartiere	Infernetto-Castel Porziano	314.142	2.081	794	1,5	5 o più locali
Quartiere	Casal Palocco	507.428	2.382	276	1,2	Bilocale
Quartiere	Acilia Sud-Via di Saponara	201.539	2.250	601	0,8	5 o più locali
Quartiere	Vitinia	225.191	2.422	97	1,5	Trilocale
Quartiere	Acilia Nord-Monti di San Paolo	218.166	2.162	196	0,9	Quadrilocale
Quartiere	Malafede-Casal Bernocchi-Centro Giano	197.155	2.425	358	1,0	Quadrilocale
Quartiere	Stagni di Ostia Antica	228.782	2.384	156	1,1	5 o più locali
Distretto	Malagrotta-Casal Lumbroso-Ponte Galeria	209.195	2.160	555	0,6	5 o più locali
Distretto	Portuense-Magliana	258.646	2.901	1.426	1,4	Monolocale
Quartiere	Marconi	279.825	3.253	411	1,7	Bilocale
Quartiere	Trullo-Magliana	204.812	2.437	412	1,0	Monolocale
Quartiere	Magliana Vecchia	202.667	2.568	77	1,0	Trilocale
Quartiere	Portuense	302.489	3.123	351	1,5	Quadrilocale
Quartiere	Magliana Nuova-Pian Due Torri	204.031	2.402	175	1,6	Trilocale

2.1.4 Analisi per quartiere, focus 4T2021 e 4T2020

Distretto	Gianicolense-La Pisana	344.613	3.520	2.411	1,5	5 o più locali
Quartiere	Gianicolense-Monteverde Vecchio	406.573	3.838	973	2,2	5 o più locali
Quartiere	La Pisana	287.004	3.051	730	1,0	Quadrilocale
Quartiere	Colli Portuensi-Monteverde Nuovo	430.180	3.718	495	1,4	Trilocale
Quartiere	Corviale-Casetta Mattei	256.197	2.890	213	0,8	Trilocale
Distretto	Prati	539.586	4.767	1.146	2,1	Trilocale
Quartiere	Mazzini-Lungotevere	611.102	4.647	359	2,9	Quadrilocale
Quartiere	Prati-Borgo	709.609	5.354	348	2,2	Trilocale
Quartiere	Città del Vaticano	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Quartiere	Degli Eroi	418.141	4.561	439	1,4	Trilocale
Distretto	Aurelio	340.501	3.449	1.906	1,1	Bilocale
Quartiere	Valle Aurelia	405.322	3.397	188	1,1	Quadrilocale
Quartiere	Boccea-Battistini	270.009	3.107	1.018	1,0	Trilocale
Quartiere	Aurelio	434.277	3.925	700	1,1	Bilocale
Distretto	Ottavia-Primavalle	218.703	2.660	1.452	0,9	Monolocale
Quartiere	Ottavia-Palmarola	201.279	2.145	287	0,9	Monolocale
Quartiere	Primavalle-Torrevecchia	222.638	2.810	872	1,0	Trilocale
Quartiere	Torresina-Casal del Marmo	230.578	2.602	293	0,6	5 o più locali
Distretto	Cassia-Flaminia	454.062	3.677	2.169	0,9	Monolocale
Quartiere	Foro Italico-Farnesina-Camilluccia	667.469	4.324	535	1,0	Trilocale
Quartiere	Tomba di Nerone	281.121	2.604	765	0,9	Monolocale
Quartiere	Grottarossa-Due Ponti	423.212	4.075	170	0,3	5 o più locali
Quartiere	Tor di Quinto-Collina Fleming	537.131	3.954	329	0,7	Trilocale
Quartiere	Cortina d'Ampezzo	522.681	4.147	370	1,0	Trilocale
Distretto	Lido di Ostia	214.703	2.316	1.623	1,1	Bilocale
Distretto	Trigoria-Castel di Leva	251.480	2.329	865	1,1	Monolocale
Quartiere	Castel di Leva	265.577	2.653	449	1,0	Quadrilocale
Quartiere	Trigoria	255.395	2.017	334	1,2	Monolocale
Quartiere	Monte Migliore-Selvotta-Spregamore	198.585	1.626	82	1,0	Quadrilocale
Distretto	Casalotti-Selva Nera-Valle Santa	218.253	2.268	789	1,0	5 o più locali
Distretto	Labaro-Prima Porta	195.467	2.081	618	0,7	5 o più locali
Distretto	Giustiniana-La Storta-Olgiata	287.636	2.133	1.561	0,6	Monolocale
Quartiere	Cesano	194.252	1.516	117	0,5	Trilocale
Quartiere	Olgiata	540.387	2.146	282	0,9	5 o più locali
Quartiere	La Storta-Isola Farnese	197.218	2.076	478	0,4	5 o più locali
Quartiere	La Giustiniana	340.222	2.660	466	0,5	Monolocale
Quartiere	Galeria	244.936	1.719	218	0,6	Trilocale
Distretto	Garbatella-Ostiense	313.994	3.489	772	2,7	Trilocale
Quartiere	Garbatella	326.438	3.498	592	2,7	Trilocale
Quartiere	Ostiense	321.931	3.908	101	3,1	Quadrilocale
Quartiere	San Paolo	273.924	3.054	79	2,3	Quadrilocale
Distretto	Trionfale-Monte Mario	384.820	3.525	1.345	1,0	Bilocale
Quartiere	Balduina	434.321	3.821	836	0,9	5 o più locali
Quartiere	Gemelli	400.227	3.381	205	1,0	Bilocale
Quartiere	San Filippo Neri	225.181	2.684	304	1,4	5 o più locali





2.2 Mercato dell'affitto

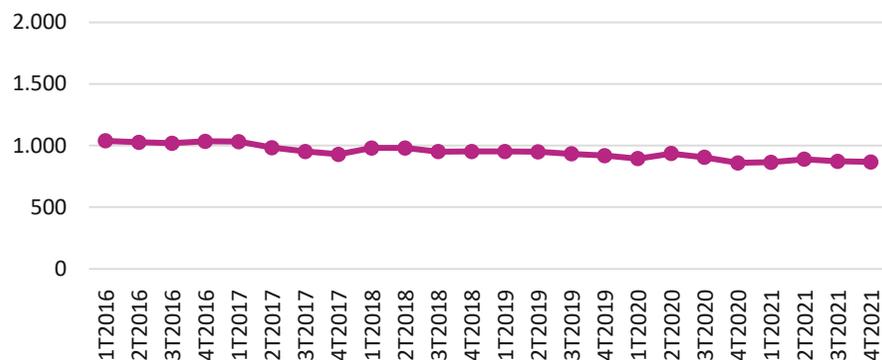
- 2.2.1 Evoluzione delle principali variabili del mercato
- 2.2.2 Momento del ciclo immobiliare
- 2.2.3 Mappe di calore, focus 4T2021
- 2.2.4 Analisi per quartiere, focus 4T2021 e 4T2020

2.2.1 Evoluzione delle principali variabili del mercato

Il mercato immobiliare romano, per quanto riguarda il segmento dell'affitto, si è dimostrato stabile dal 2016 al 2021, con una leggera tensione nel 2020 per via della pandemia che ha portato alla riconversione dell'affitto breve/turistico in affitto a lungo termine con il relativo aumento dello stock a disposizione per quest'ultimo comparto, condizione ritornata alla normalità a fine 2021. I grafici sottostanti mostrano l'evoluzione delle principali variabili del mercato: prezzo unitario (€/mese), stock (n° di annunci) e domanda (leads/ad.).

Dal 1T2016 al 4T2021 i prezzi sono diminuiti del -16,5%, con una variazione interannuale (2020-2021) dello 0,9%. Lo stock, invece, è aumentato del 113,9% dal 1T2016 al 4T2021, tuttavia con una variazione interannuale (2020-2021) del -28,9%. Per quanto riguarda la domanda, infine, i contatti medi ricevuti per annuncio sono aumentati del 91,4% dal 1T2016 al 4T2021, con una variazione interannuale (2020-2021) del 156,6% a riconferma dell'interesse da parte degli utenti per il capoluogo romano, interesse che è rimasto vivo anche nei trimestri del 2020, nonostante l'impossibilità di visionare gli immobili durante i periodi di lockdown e che è aumentato notevolmente a fine 2021.

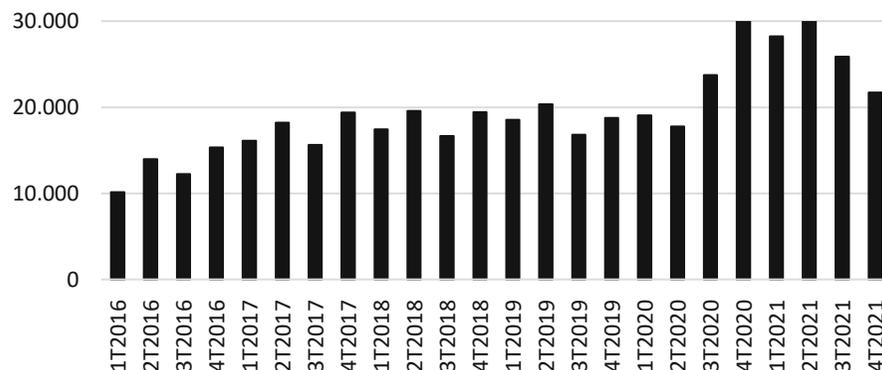
Evoluzione prezzo (€/mese)



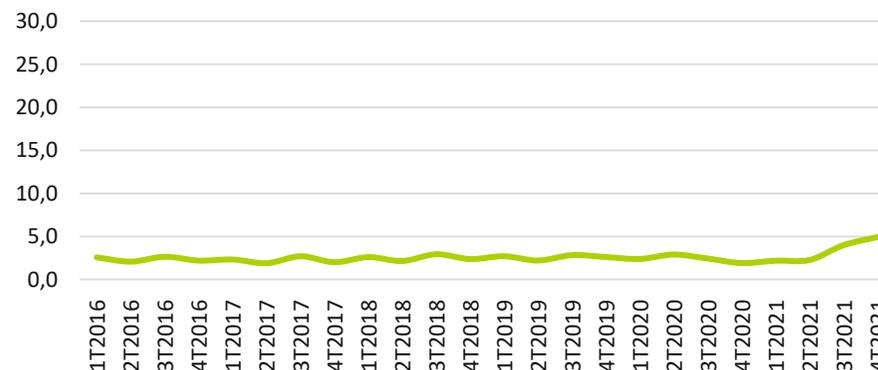
Metrica	Δ 1Q2016 – 4Q2021
Prezzo (€/mese)	-16,5 %
Stock (n° di annunci)	+113,9 %
Domanda (leads/ad.)	+91,4 %



Evoluzione stock (n° di annunci)



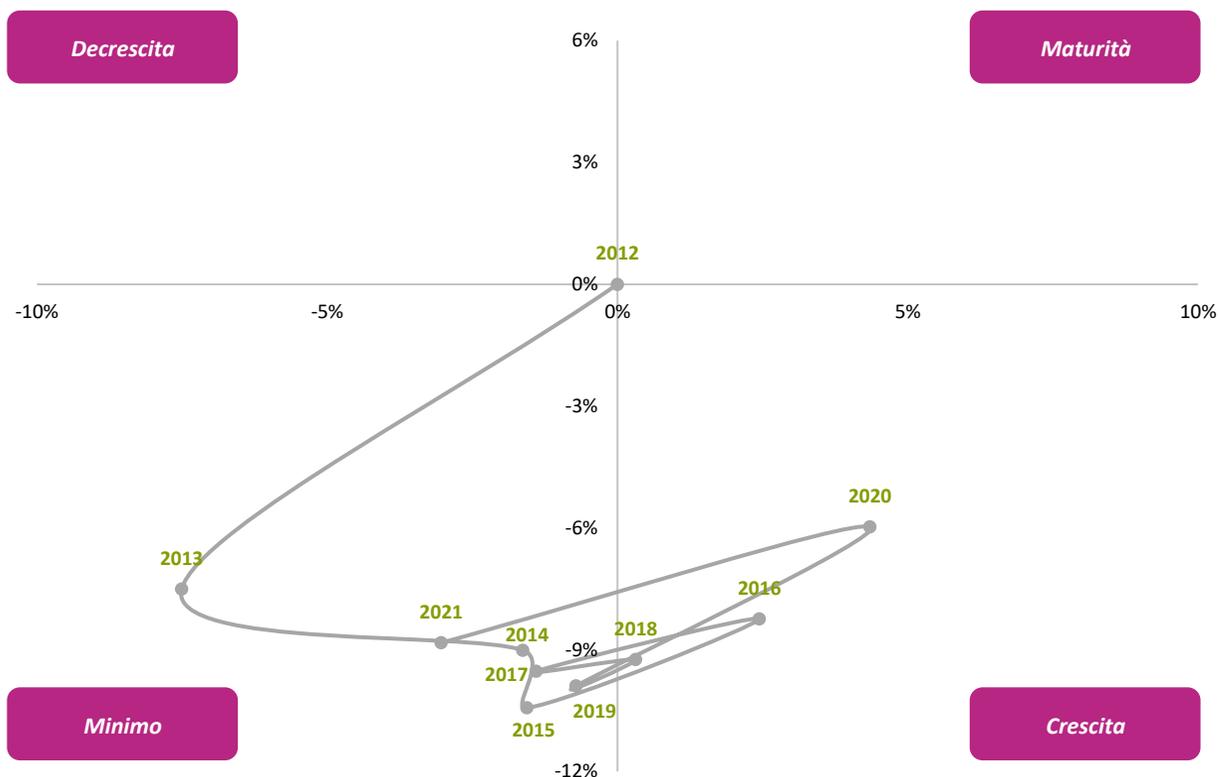
Evoluzione domanda (leads/ad.)



2.2.2 Momento del ciclo immobiliare

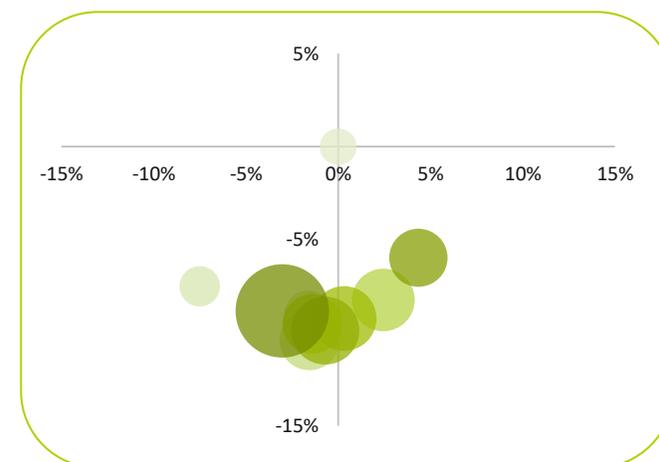
L'orologio immobiliare rappresenta tutti i momenti del ciclo immobiliare attraverso il quale il settore residenziale del segmento dell'affitto è passato dal 2012 all'ultimo trimestre del 2021. L'orologio si basa sull'analisi della crescita del prezzo anno su anno e della crescita del prezzo dal 2012, con la crescita anno su anno rappresentata sull'asse X e la crescita rispetto al 2012 rappresentata sull'asse Y. Le quattro categorie in cui sono raggruppate le fasi del ciclo immobiliare sono definite come: maturità (prezzi sopra il picco raggiunto nel 2012 e in crescita), crescita (prezzi inferiori al picco raggiunto nel 2012 e in crescita), minimo (prezzi inferiori al prezzo raggiunto nel 2012 e in diminuzione), decrescita (prezzi sopra il loro picco ma in adeguamento).

Il settore residenziale romano è attualmente in una fase minima: il valore del prezzo unitario è al di sotto dei livelli registrati nel 2012 ed in decrescita anno su anno. Negli ultimi tre anni però il mercato dell'affitto romano stava dando segnali positivi, quindi è auspicabile una rapida ripresa.



L'interesse per il capoluogo milanese è aumentato negli ultimi anni.

Il grafico sottostante rappresenta il livello della domanda annuale, come osservabile gli annunci pubblicati sul portale idealista stanno subendo una maggior pressione della domanda.

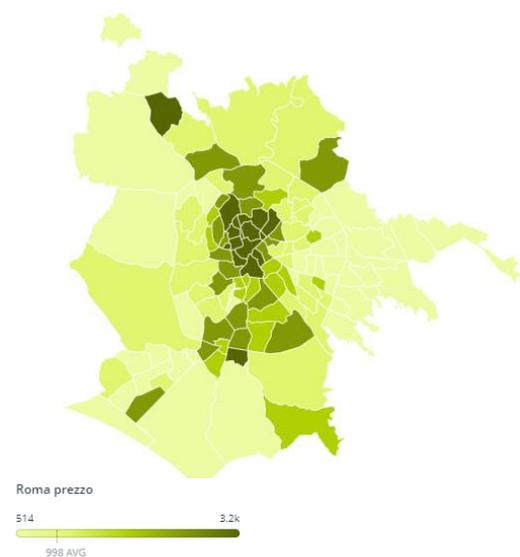


2.2.3 Mappe di calore, focus 4T2021

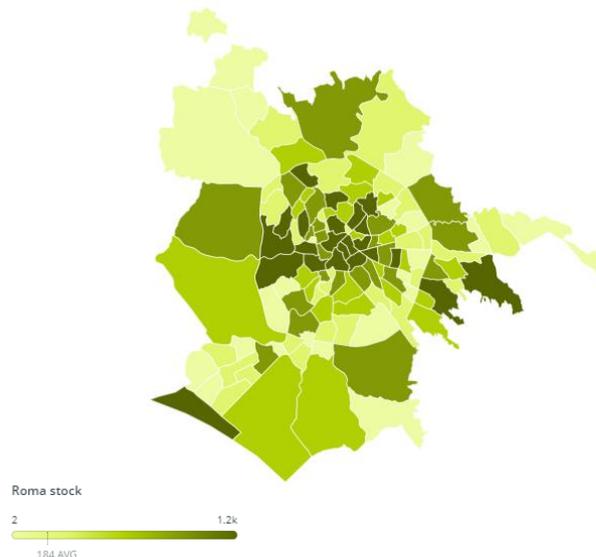
Di seguito viene riportata la fotografia del mercato immobiliare romano, per quanto riguarda il segmento dell'affitto, relativa al quarto trimestre del 2021. Le mappe di calore sottostanti mostrano la distribuzione delle principali variabili del mercato: prezzo (€/mese), stock (n° di annunci) e domanda (leads/ad.).

Nel comune di Roma i prezzi maggiori sono concentrati nella zona centrale, tra questi spiccano i quartieri Piazza del Popolo-Piazza Navona, Olgiata e Pinciano. Per quanto riguarda lo stock, invece, i quartieri dove vi è un maggior presenza di annunci in offerta sono Piazza del Popolo-Piazza Navona, Trieste-Africano e San Giovanni-Re di Roma. Per quanto riguarda la domanda, infine, i quartieri che ricevono una maggior pressione della domanda sullo stock disponibile sono Trastevere, Pigneto e Valle Aurelia.

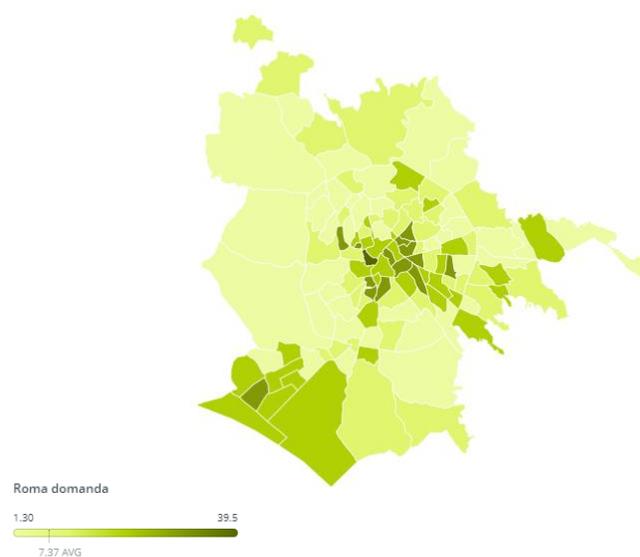
Prezzo unitario (€/mq)



Stock (n° di annunci)



Domanda (leads/ad.)



Top prezzo	€/mese
Piazza del Popolo-Piazza Navona	1.932
Olgiata	1.877
Pinciano	1.829
Prati-Borgo	1.761
Foro Italico-Farnesina-Camillucc.	1.750

Top stock	n° di annunci
Piazza del Popolo-Piazza Navona	1.158
Trieste-Africano	677
San Giovanni-Re di Roma	569
Boccea-Battistini	547
Primavalle-Torrevicchia	445

Domanda	leads/ad.
Trastevere	11,9
Pigneto	10,1
Valle Aurelia	10,0
Policlinico	9,2
Monti	9,1



2.1.4 Analisi per quartiere, focus 4T2021 e 4T2020

		2021T4				
		Segmento locazione				
Livello geografico	Nome località	Prezzo (€/mese)	Prezzo unitario (€/mq/mese)	Stock	Domanda	TIPOLOGIA PIU' CONTATTATA
Comune	Roma	867	13,2	21.709	4,9	Bilocale
Distretto	Centro	1.513	19,9	2.391	6,5	Bilocale
Quartiere	Piazza del Popolo-Piazza Navona-Quirinale	1.932	22,8	1.158	4,9	Monolocale
Quartiere	Monti	1.307	19,2	296	9,1	Monolocale
Quartiere	Testaccio-Aventino	1.328	19,2	303	6,1	Bilocale
Quartiere	Trastevere	1.352	19,4	266	11,9	Bilocale
Quartiere	Termini-Castro Pretorio	1.079	15,9	368	5,9	Bilocale
Distretto	Parioli	1.462	16,5	1.380	4,2	Monolocale
Quartiere	Flaminio	1.480	15,9	113	5,1	Monolocale
Quartiere	Parioli	1.561	16,7	151	4,1	Bilocale
Quartiere	Salario	1.514	17,4	88	5,5	Monolocale
Quartiere	Pinciano	1.829	18,8	351	2,9	Bilocale
Quartiere	Trieste-Africano	1.203	15,8	677	4,7	Monolocale
Distretto	Nomentano-Tiburtino	932	15,5	727	8,4	Monolocale
Quartiere	Bologna	995	15,7	317	8,3	Bilocale
Quartiere	Tiburtino-San Lorenzo	842	15,1	290	8,2	Monolocale
Quartiere	Policlinico	1.181	17,5	120	9,2	Bilocale
Distretto	Monte Sacro	811	12,6	1.012	4,5	Bilocale
Quartiere	Marcigliana-Settebagni	814	10,0	76	2,5	Monolocale
Quartiere	Tor San Giovanni	1.167	10,2	31	2,8	Trilocale
Quartiere	Monte Sacro	833	13,1	346	4,6	Bilocale
Quartiere	Val Melaina	856	11,3	119	3,7	Monolocale
Quartiere	Castel Giubileo-Fidene-Serpentara	725	12,3	168	5,1	Monolocale
Quartiere	Casal Boccone	772	14,9	108	4,1	Quadrilocale
Quartiere	Monte Sacro Alto-Talenti	787	13,3	164	5,5	Monolocale
Distretto	Aniene-Collatino	747	12,0	1.202	3,5	Monolocale
Quartiere	Pietralata-Tiburtina	748	12,2	288	4,6	Monolocale
Quartiere	Ponte Mammolo-San Basilio	699	11,4	105	3,6	Trilocale
Quartiere	Settecamini	587	10,7	201	3,7	Monolocale
Quartiere	Tor Cervara	702	13,5	35	3,5	Monolocale
Quartiere	Casal Bertone	770	13,2	197	4,2	Bilocale
Quartiere	Kant	731	10,7	61	4,5	Quadrilocale
Quartiere	Colli Aniene	879	11,5	151	1,3	Monolocale
Quartiere	Casal Bruciato	759	16,4	164	1,9	Quadrilocale
Distretto	Prenestino	708	13,6	690	7,2	Trilocale
Quartiere	Pigneto	715	12,9	309	10,1	Monolocale
Quartiere	Collatino	700	12,6	240	4,8	Monolocale
Quartiere	Tor Pignattara	675	15,8	141	4,9	Trilocale
Distretto	Casilino-Centocelle	645	12,1	668	6,1	Bilocale
Quartiere	Centocelle	662	12,7	358	6,2	Bilocale
Quartiere	Tor Sapienza	602	12,5	90	5,2	Quadrilocale
Quartiere	Alessandrino	626	11,7	119	8,3	Monolocale
Quartiere	Tor Tre Teste	657	12,5	31	3,0	5 o più locali
Quartiere	La Rustica	622	9,6	70	4,6	Bilocale
Distretto	Roma est-Autostrade	608	9,9	1.575	4,0	Bilocale
Quartiere	Lunghezza-Villaggio Prenestino	580	9,7	46	2,8	Bilocale
Quartiere	Torre Angela	635	10,1	196	3,9	Trilocale
Quartiere	Borghesiana-Finocchio	618	9,3	370	4,1	Bilocale
Quartiere	Tor Vergata-Giardinetti	644	11,3	297	3,8	Bilocale
Quartiere	Colle Prenestino-Prato Fiorito-Colle del Sole	659	9,4	90	2,9	Quadrilocale

Quartiere	Ponte di Nona-Colle degli Abeti	599	10,7	192	3,2	5 o più locali
Quartiere	Tor Bella Monaca-Valle Fiorita	572	9,7	141	4,9	5 o più locali
Quartiere	Torre Gaia-Villa Verde	626	9,8	101	5,0	Quadrilocale
Quartiere	Castelverde	542	8,3	94	5,6	Monolocale
Quartiere	Corcolle-San Vittorino	514	9,0	48	3,5	Monolocale
Distretto	Appio Latino	915	14,3	1.064	7,9	Monolocale
Quartiere	San Giovanni-Re di Roma	933	15,0	569	8,9	Trilocale
Quartiere	Colli Albani-Furio Camillo	875	13,5	277	7,8	Monolocale
Quartiere	Caffarella	934	14,1	218	5,5	Bilocale
Distretto	Cinecittà	734	11,9	952	4,9	Trilocale
Quartiere	Don Bosco	771	12,6	246	5,7	Bilocale
Quartiere	La Romanina	641	12,0	124	3,3	Trilocale
Quartiere	Casal Morena	689	12,2	172	4,9	Trilocale
Quartiere	Capannelle-Aeroporto Ciampino	772	13,3	77	2,6	Bilocale
Quartiere	Appio Claudio	851	12,8	150	6,2	Monolocale
Quartiere	Torre Maura	676	10,3	116	4,3	Monolocale
Quartiere	Torre Spaccata	863	9,6	12	4,4	Quadrilocale
Quartiere	Cinecittà Est	755	11,2	55	5,9	Monolocale
Distretto	Ardeatino-Appio Pignatelli-Cecchignola	922	13,0	393	3,7	Monolocale
Quartiere	Ardeatino	961	12,2	150	4,1	Monolocale
Quartiere	Appio Pignatelli-Quarto Miglio-Statuario	762	13,7	72	4,3	Monolocale
Quartiere	Cecchignola-Torricola	1.063	13,0	30	2,9	5 o più locali
Quartiere	Serafico-Roma 70	920	13,7	141	3,0	Quadrilocale
Distretto	Eur-Torrino-Giuliano Dalmata	936	13,1	788	4,0	Trilocale
Quartiere	Fonte Ostiense-Laurentino-Acqua Acetosa	1.018	12,7	106	3,2	Bilocale
Quartiere	Giuliano Dalmata	936	12,3	97	3,9	Monolocale
Quartiere	Eur	1.135	15,6	123	5,4	Trilocale
Quartiere	Mostacciano	857	11,0	52	4,8	Bilocale
Quartiere	Torrino-Tor di Valle	964	13,9	228	3,6	Trilocale
Quartiere	Valleranello	1.343	13,4	21	5,2	Quadrilocale
Quartiere	Spinaceto-Tor di Cenci	851	11,0	95	3,6	Trilocale
Quartiere	Mezzocammino	1.073	13,5	66	4,1	Monolocale
Distretto	Casal Palocco-Infernetto	666	11,6	776	4,7	Trilocale
Quartiere	Ostia Antica	774	12,6	20	5,1	Monolocale
Quartiere	Dragona-Dragoncello	700	9,4	85	3,3	Quadrilocale
Quartiere	Axa-Madonna	753	10,5	66	5,1	Monolocale
Quartiere	Infernetto-Castel Porziano	644	12,5	156	5,0	Quadrilocale
Quartiere	Casal Palocco	1.017	13,0	69	5,7	Trilocale
Quartiere	Acilia Sud-Via di Saponara	662	10,0	88	5,9	Monolocale
Quartiere	Vitinia	663	12,4	35	4,7	Trilocale
Quartiere	Acilia Nord-Monti di San Paolo	552	13,1	45	6,3	Bilocale
Quartiere	Malafede-Casal Bernocchi-Centro Giano	641	12,4	180	3,2	Trilocale
Quartiere	Stagni di Ostia Antica	584	10,9	32	6,9	5 o più locali
Distretto	Malagrotta-Casal Lumbroso-Ponte Galeria	725	11,0	163	2,3	5 o più locali
Distretto	Portuense-Magliana	788	12,2	745	5,0	Bilocale
Quartiere	Marconi	874	12,8	256	7,3	Bilocale
Quartiere	Trullo-Magliana	714	11,6	239	3,4	Monolocale
Quartiere	Magliana Vecchia	700	12,3	61	2,4	Monolocale
Quartiere	Portuense	835	12,1	122	4,5	Monolocale
Quartiere	Magliana Nuova-Pian Due Torri	702	11,7	67	4,7	Monolocale

2.1.4 Analisi per quartiere, focus 4T2021 e 4T2020

Distretto	Gianicolense-La Pisana	883	13,7	929	4,9	Bilocale
Quartiere	Gianicolense-Monteverde Vecchio	1.007	14,5	412	6,2	Bilocale
Quartiere	La Pisana	730	13,2	292	3,5	Trilocale
Quartiere	Colli Portuensi-Monteverde Nuovo	986	13,9	166	4,3	Monolocale
Quartiere	Corviale-Casetta Mattei	749	12,5	59	3,2	Bilocale
Distretto	Prati	1.267	16,7	828	5,8	Bilocale
Quartiere	Mazzini-Lungotevere	1.219	16,4	275	4,2	Bilocale
Quartiere	Prati-Borgo	1.761	17,6	266	6,7	Bilocale
Quartiere	Città del Vaticano	1.750	17,0	2	8,5	Trilocale
Quartiere	Degli Eroi	1.062	16,2	285	6,5	Monolocale
Distretto	Aurelio	835	12,9	1.023	4,3	Bilocale
Quartiere	Valle Aurelia	951	13,3	64	10,0	5 o più locali
Quartiere	Boccea-Battistini	708	12,5	547	4,1	Bilocale
Quartiere	Aurelio	1.051	13,5	412	3,6	Bilocale
Distretto	Ottavia-Primavalle	714	12,2	604	2,8	Bilocale
Quartiere	Ottavia-Palmarola	702	11,6	96	2,5	Monolocale
Quartiere	Primavalle-Torrevecchia	715	12,4	445	2,8	Bilocale
Quartiere	Torresina-Casal del Marmo	742	11,1	63	2,6	5 o più locali
Distretto	Cassia-Fiaminina	1.075	14,9	1.178	2,9	Monolocale
Quartiere	Foro Italico-Farnesina-Camilluccia	1.746	15,2	261	3,3	Monolocale
Quartiere	Tomba di Nerone	727	14,0	357	3,9	Monolocale
Quartiere	Grottarossa-Due Ponti	991	13,3	74	2,4	Monolocale
Quartiere	Tor di Quinto-Collina Fleming	1.164	15,5	314	1,9	Monolocale
Quartiere	Cortina d'Ampezzo	1.016	15,6	172	2,4	Bilocale
Distretto	Lido di Ostia	704	11,4	365	4,9	Bilocale
Distretto	Trigoria-Castel di Leva	674	11,6	370	3,3	Quadrilocale
Quartiere	Castel di Leva	819	12,6	189	2,8	Quadrilocale
Quartiere	Trigoria	601	10,6	153	3,7	Quadrilocale
Quartiere	Monte Migliore-Selvotta-Spregamore	891	8,5	28	4,6	Trilocale
Distretto	Casalotti-Selva Nera-Valle Santa	636	10,6	212	2,8	Monolocale
Distretto	Labaro-Prima Porta	710	10,0	224	3,7	Monolocale
Distretto	Giustiniana-La Storta-Olgiata	887	10,6	402	3,6	Bilocale
Quartiere	Cesano	614	9,2	43	4,6	Bilocale
Quartiere	Olgiata	1.877	10,6	52	3,2	Monolocale
Quartiere	La Storta-Isola Farnese	753	10,5	106	3,8	Bilocale
Quartiere	La Giustiniana	970	12,0	142	3,5	Quadrilocale
Quartiere	Galeria	689	9,6	59	3,0	Bilocale
Distretto	Garbatella-Ostiense	928	13,6	415	7,7	Monolocale
Quartiere	Garbatella	951	13,3	241	8,4	Monolocale
Quartiere	Ostiense	945	14,5	104	5,6	5 o più locali
Quartiere	San Paolo	864	12,8	70	8,2	Monolocale
Distretto	Trionfale-Monte Mario	936	13,6	633	3,4	Monolocale
Quartiere	Balduina	1.091	13,9	302	3,3	Monolocale
Quartiere	Gemelli	938	13,2	150	4,6	Bilocale
Quartiere	San Filippo Neri	675	13,1	181	2,5	Trilocale



2.1.4 Analisi per quartiere, focus 4T2021 e 4T2020

2020T4						
Segmento locazione						
Livello geografico	Nome località	Prezzo (€/mese)	Prezzo unitario (€/mq/mese)	Stock	Domanda	TIPOLOGIA PIU' CONTATTATA
Comune	Roma	859	13,6	30.552	1,9	Monolocale
Distretto	Centro	1.359	19,7	4.384	2,0	Monolocale
Quartiere	Piazza del Popolo-Piazza Navona-Quirinale	1.655	21,3	1.900	1,6	Monolocale
Quartiere	Monti	1.169	19,5	736	2,4	Bilocale
Quartiere	Testaccio-Aventino	1.211	19,0	421	2,6	Monolocale
Quartiere	Trastevere	1.163	18,7	699	2,8	Monolocale
Quartiere	Termini-Castro Pretorio	999	16,3	628	1,7	Monolocale
Distretto	Parioli	1.284	16,1	1.931	1,6	Monolocale
Quartiere	Flaminio	1.424	16,1	175	1,8	Quadrilocale
Quartiere	Parioli	1.426	16,6	213	1,5	Trilocale
Quartiere	Salario	1.289	16,8	146	2,0	Bilocale
Quartiere	Pinciano	1.611	17,5	444	1,2	Bilocale
Quartiere	Trieste-Africano	1.105	15,5	953	1,7	Monolocale
Distretto	Nomentano-Tiburtino	919	15,7	1.330	1,9	Monolocale
Quartiere	Bologna	987	16,2	613	1,8	Trilocale
Quartiere	Tiburtino-San Lorenzo	805	15,1	548	1,8	Trilocale
Quartiere	Policlinico	971	17,4	169	2,4	Monolocale
Distretto	Monte Sacro	767	12,5	1.317	2,3	Monolocale
Quartiere	Marcigliana-Settebagni	666	11,7	51	1,8	Monolocale
Quartiere	Tor San Giovanni	819	11,2	80	1,7	Trilocale
Quartiere	Monte Sacro	856	13,2	436	2,6	Bilocale
Quartiere	Val Melaina	761	10,8	177	1,8	Quadrilocale
Quartiere	Castel Giubileo-Fidene-Serpentara	677	12,0	187	1,8	Bilocale
Quartiere	Casal Boccone	721	11,1	131	2,3	Monolocale
Quartiere	Monte Sacro Alto-Talenti	632	13,7	255	2,9	Bilocale
Distretto	Aniene-Collatino	724	12,2	1.819	1,1	Monolocale
Quartiere	Pietralata-Tiburtina	764	12,2	575	1,1	Bilocale
Quartiere	Ponte Mammolo-San Basilio	650	12,1	185	1,2	Quadrilocale
Quartiere	Settecamini	540	10,9	130	2,1	Bilocale
Quartiere	Tor Cervara	744	11,9	35	0,5	Bilocale
Quartiere	Casal Bertone	708	13,8	332	1,3	Bilocale
Quartiere	Kant	767	10,9	45	1,2	Quadrilocale
Quartiere	Colli Aniene	818	10,9	325	0,5	Trilocale
Quartiere	Casal Bruciato	774	11,8	192	1,2	Monolocale
Distretto	Prenestino	685	13,1	1.068	2,8	Monolocale
Quartiere	Pigneto	723	13,2	557	3,3	Monolocale
Quartiere	Collatino	669	11,8	292	1,9	Trilocale
Quartiere	Tor Pignattara	655	14,1	219	2,7	Quadrilocale
Distretto	Casilino-Centocelle	633	11,6	966	2,1	Trilocale
Quartiere	Centocelle	668	11,4	449	2,5	Trilocale
Quartiere	Tor Sapienza	610	12,8	166	1,4	Quadrilocale
Quartiere	Alessandrino	579	11,9	264	2,1	5 o più locali
Quartiere	Tor Tre Teste	651	12,0	46	1,4	Trilocale
Quartiere	La Rustica	688	9,7	41	1,4	Bilocale
Distretto	Roma est-Autostrade	569	10,0	1.749	2,0	Quadrilocale
Quartiere	Lunghezza-Villaggio Prenestino	570	9,1	79	3,9	Quadrilocale
Quartiere	Torre Angela	573	10,4	299	2,0	Bilocale
Quartiere	Borghesiana-Finocchio	548	9,2	372	2,0	Bilocale
Quartiere	Tor Vergata-Giardinetti	618	11,0	325	1,6	Trilocale
Quartiere	Colle Prenestino-Prato Fiorito-Colle del Sole	576	9,1	111	1,1	Quadrilocale

Quartiere	Ponte di Nona-Colle degli Abeti	555	10,6	178	2,1	5 o più locali
Quartiere	Tor Bella Monaca-Valle Fiorita	563	9,1	190	2,1	Trilocale
Quartiere	Torre Gaia-Villa Verde	595	11,8	57	1,8	Quadrilocale
Quartiere	Castelverde	420	10,1	120	2,5	5 o più locali
Quartiere	Corcolle-San Vittorino	394	10,1	18	1,8	Bilocale
Distretto	Appio Latino	877	14,5	1.764	2,3	Monolocale
Quartiere	San Giovanni-Re di Roma	907	14,9	1.053	2,2	Monolocale
Quartiere	Colli Albani-Furio Camillo	819	13,5	389	2,9	Bilocale
Quartiere	Caffarella	907	15,1	322	1,6	5 o più locali
Distretto	Cinecittà	680	11,6	1.539	1,7	Quadrilocale
Quartiere	Don Bosco	776	11,9	352	1,8	Bilocale
Quartiere	La Romanina	578	11,6	245	1,2	5 o più locali
Quartiere	Casal Morena	562	11,7	353	1,6	5 o più locali
Quartiere	Capannelle-Aeroporto Ciampino	655	13,4	85	1,0	Quadrilocale
Quartiere	Appio Claudio	771	12,8	295	2,0	Trilocale
Quartiere	Torre Maura	550	10,4	130	1,9	Bilocale
Quartiere	Torre Spaccata	823	9,8	24	2,8	Quadrilocale
Quartiere	Cinecittà Est	790	10,9	55	3,1	Bilocale
Distretto	Ardeatino-Appio Pignatelli-Cecchignola	982	12,9	429	1,8	Trilocale
Quartiere	Ardeatino	912	13,5	183	2,0	Trilocale
Quartiere	Appio Pignatelli-Quarto Miglio-Statuario	1.078	12,5	48	2,5	Trilocale
Quartiere	Cecchignola-Torricola	1.378	12,3	49	1,4	Bilocale
Quartiere	Serafico-Roma 70	988	13,7	149	1,6	Bilocale
Distretto	Eur-Torino-Giuliano Dalmata	978	13,0	885	2,2	Trilocale
Quartiere	Fonte Ostiense-Laurentino-Acqua Acetosa	1.042	12,1	86	2,6	Bilocale
Quartiere	Giuliano Dalmata	1.012	11,2	136	2,5	Trilocale
Quartiere	Eur	1.303	15,5	151	2,0	Bilocale
Quartiere	Mostacciano	833	13,3	88	2,7	Quadrilocale
Quartiere	Torrino-Tor di Valle	1.024	13,8	229	1,8	5 o più locali
Quartiere	Valleranello	1.098	11,2	44	1,7	Quadrilocale
Quartiere	Spinaceto-Tor di Cenci	797	12,2	84	2,4	Trilocale
Quartiere	Mezzocammino	899	13,8	67	3,0	Trilocale
Distretto	Casal Palocco-Infernetto	631	11,4	1.017	2,1	5 o più locali
Quartiere	Ostia Antica	591	9,5	65	1,0	Quadrilocale
Quartiere	Dragona-Dragoncello	628	9,3	113	2,0	Quadrilocale
Quartiere	Axa-Madonna	757	10,8	92	1,9	Quadrilocale
Quartiere	Infernetto-Castel Porziano	663	11,4	182	3,1	5 o più locali
Quartiere	Casal Palocco	608	13,6	98	2,0	Trilocale
Quartiere	Acilia Sud-Via di Saponara	656	10,5	143	2,0	Trilocale
Quartiere	Vitinia	594	14,1	79	1,5	5 o più locali
Quartiere	Acilia Nord-Monti di San Paolo	723	11,3	35	2,9	Bilocale
Quartiere	Malafede-Casal Bernocchi-Centro Giano	675	11,1	140	1,9	5 o più locali
Quartiere	Stagni di Ostia Antica	512	12,6	70	1,7	5 o più locali
Distretto	Malagrotta-Casal Lumbroso-Ponte Galeria	674	10,4	179	1,0	Bilocale
Distretto	Portuense-Magliana	743	12,8	814	1,8	Monolocale
Quartiere	Marconi	827	13,8	346	2,3	Bilocale
Quartiere	Trullo-Magliana	588	11,3	200	1,6	5 o più locali
Quartiere	Magliana Vecchia	699	12,9	41	0,9	Quadrilocale
Quartiere	Portuense	799	13,6	140	1,7	Monolocale
Quartiere	Magliana Nuova-Pian Due Torri	678	12,6	87	1,5	5 o più locali

2.1.4 Analisi per quartiere, focus 4T2021 e 4T2020

Distretto	Gianicolense-La Pisana	849	14,5	1.387	1,9	Trilocale
Quartiere	Gianicolense-Monteverde Vecchio	977	14,9	625	2,5	Trilocale
Quartiere	La Pisana	747	12,6	259	1,6	Trilocale
Quartiere	Colli Portuensi-Monteverde Nuovo	827	15,0	317	1,5	Quadrilocale
Quartiere	Corviale-Casetta Mattei	700	15,7	186	0,7	Quadrilocale
Distretto	Prati	1.186	16,7	1.444	2,2	Trilocale
Quartiere	Mazzini-Lungotevere	1.338	16,1	350	1,9	Quadrilocale
Quartiere	Prati-Borgo	1.371	18,1	588	2,3	Trilocale
Quartiere	Città del Vaticano	800	22,0	5	1,0	Trilocale
Quartiere	Degli Eroi	1.000	15,9	501	2,3	Trilocale
Distretto	Aurelio	871	14,2	1.295	1,6	Monolocale
Quartiere	Valle Aurelia	864	12,8	128	1,6	Bilocale
Quartiere	Boccea-Battistini	695	12,8	502	1,8	Bilocale
Quartiere	Aurelio	995	15,0	665	1,5	Monolocale
Distretto	Ottavia-Primavalle	678	12,3	645	1,3	Quadrilocale
Quartiere	Ottavia-Palmarola	648	11,1	149	1,6	Quadrilocale
Quartiere	Primavalle-Torrevecchia	714	12,6	418	1,2	Bilocale
Quartiere	Torresina-Casal del Marmo	552	11,7	78	0,9	Trilocale
Distretto	Cassia-Fiaminina	1.035	14,5	1.248	1,5	Monolocale
Quartiere	Foro Italico-Farnesina-Camilluccia	1.312	15,0	305	1,7	Trilocale
Quartiere	Tomba di Nerone	737	12,7	333	1,8	Monolocale
Quartiere	Grottarossa-Due Ponti	862	15,2	37	1,6	Bilocale
Quartiere	Tor di Quinto-Collina Fleming	958	15,4	352	1,3	Quadrilocale
Quartiere	Cortina d'Ampezzo	1.164	15,6	221	1,2	Trilocale
Distretto	Lido di Ostia	696	11,1	396	3,6	Bilocale
Distretto	Trigoria-Castel di Leva	653	11,4	473	1,8	Monolocale
Quartiere	Castel di Leva	647	11,8	345	1,6	Monolocale
Quartiere	Trigoria	655	10,3	117	2,2	Quadrilocale
Quartiere	Monte Migliore-Selvotta-Spregamore	653	8,8	11	2,5	Trilocale
Distretto	Casalotti-Selva Nera-Valle Santa	604	10,3	288	1,3	Quadrilocale
Distretto	Labaro-Prima Porta	651	9,6	282	1,5	Bilocale
Distretto	Giustiniana-La Storta-Olgiate	902	10,4	547	1,9	Trilocale
Quartiere	Cesano	640	8,7	33	4,0	Bilocale
Quartiere	Olgiate	2.484	9,7	65	2,5	Trilocale
Quartiere	La Storta-Isola Farnese	647	10,2	150	2,0	5 o più locali
Quartiere	La Giustiniana	879	11,5	207	1,8	Trilocale
Quartiere	Galeria	767	10,2	92	0,6	Bilocale
Distretto	Garbatella-Ostiense	857	14,8	608	2,5	Quadrilocale
Quartiere	Garbatella	835	15,1	425	2,5	Quadrilocale
Quartiere	Ostiense	927	14,1	113	2,9	Trilocale
Quartiere	San Paolo	840	14,2	70	2,1	Quadrilocale
Distretto	Trionfale-Monte Mario	933	13,9	748	1,6	Monolocale
Quartiere	Balduina	1.063	14,0	394	1,4	Trilocale
Quartiere	Gemelli	952	14,6	154	2,4	Monolocale
Quartiere	San Filippo Neri	699	12,4	200	1,4	Bilocale





3. Approfondimento sul mercato residenziale di altri comuni capoluogo di Provincia



3.1 Mercato della vendita

3.1.1 Evoluzione delle principali variabili del mercato

3.1.2 Momento del ciclo immobiliare

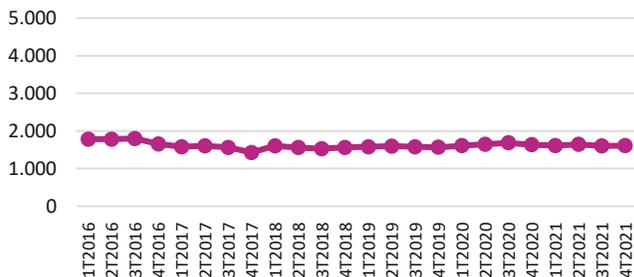
3.1.1 Evoluzione delle principali variabili del mercato

Nelle seguenti pagine vengono analizzati alcuni comuni capoluogo di provincia per quanto riguarda il segmento della vendita nel periodo 2016-2021. I grafici mostrano l'evoluzione delle principali variabili del mercato: prezzo unitario (€/mq), stock (n° di annunci) e domanda (leads/ad.).

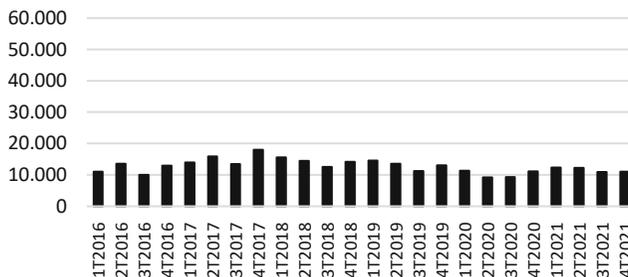
Negli ultimi anni il prezzo unitario dei principali capoluoghi è rimasto tendenzialmente invariato. Le variazioni più positive di prezzo si registrano a Bologna con +15,0% e a Firenze con +13,4%; mentre le variazioni più negative di prezzo si registrano a Genova con -30,1% e Palermo con -27,2%. Anche lo stock permane costante nei principali capoluoghi di provincia analizzati. Gli aumenti maggiori di stock si registrano a Firenze con +66,0% e Napoli con +65,3% nel periodo analizzato; mentre le diminuzioni maggiori di stock si registrano a Bologna con -12,8% e a Torino con -0,0%. La variabile della domanda è molto interessante in quanto si evincono segnali positivi in tutti i capoluoghi di provincia analizzati, specialmente dal secondo trimestre del 2020 dove la crisi sanitaria ha portato a nuove esigenze abitative: crescita di interesse nei capoluoghi di provincia secondari e necessità di una distribuzione differente del numero di locali. Analizzando i grafici sottostanti, le variazioni più positive dell'indice della domanda dal 1T2016 al 4T2021 si registrano a Genova con +454,2% ed una variazione interannuale (2020-2021) del 105,4% e a Bari con +377,2% ed una variazione interannuale (2020-2021) del +70,2%. Dal lato opposto della classifica, invece, le variazioni più piccole dell'indice della domanda dal 1T2016 al 4T2021 si registrano a Firenze con +52,5% ed una variazione interannuale (2020-2021) del 59,7% e a Venezia con +105,3% ed una variazione interannuale (2020-2021) del +33,6%.

Evoluzione prezzo unitario (€/mq)

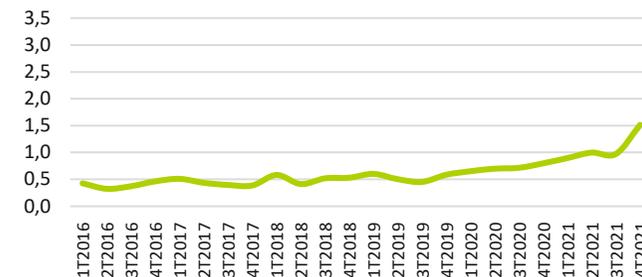
Comune di Torino



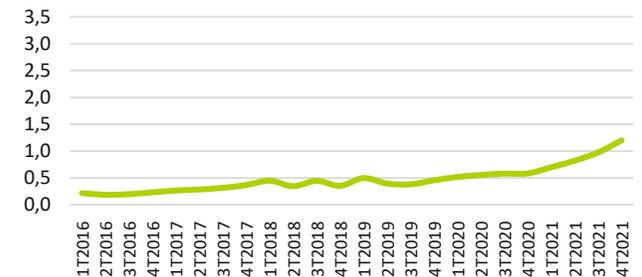
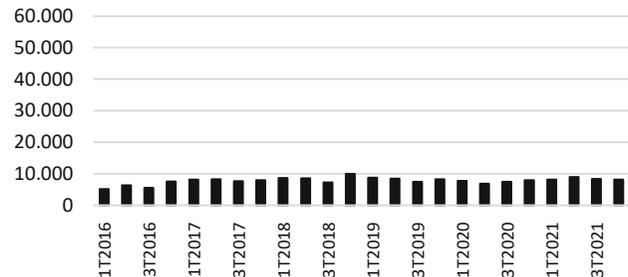
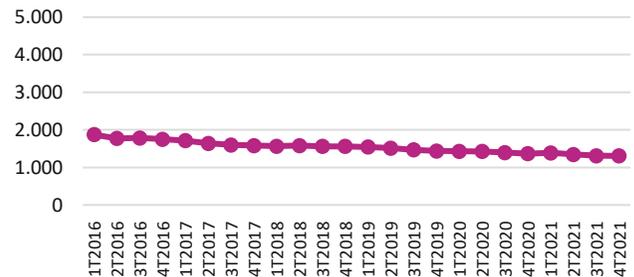
Evoluzione stock (n° di annunci)



Evoluzione domanda (leads/ad.)



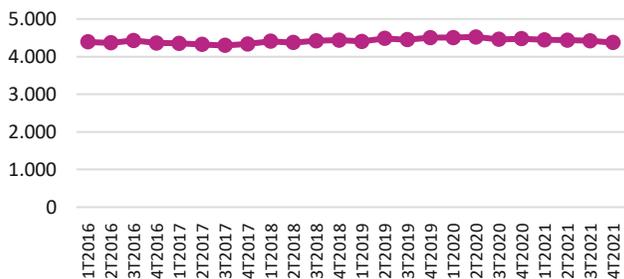
Comune di Genova



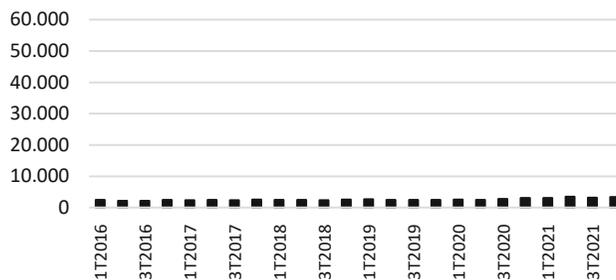
3.1.1 Evoluzione delle principali variabili del mercato

Evoluzione prezzo unitario (€/mq)

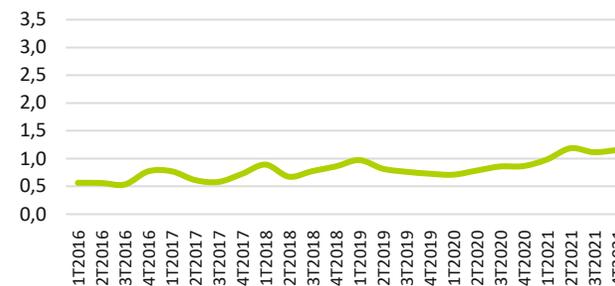
Comune di Venezia



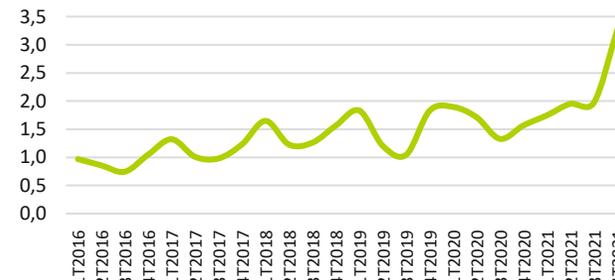
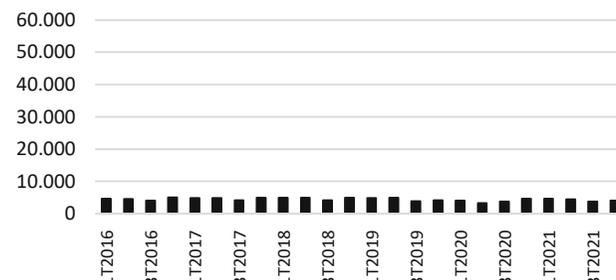
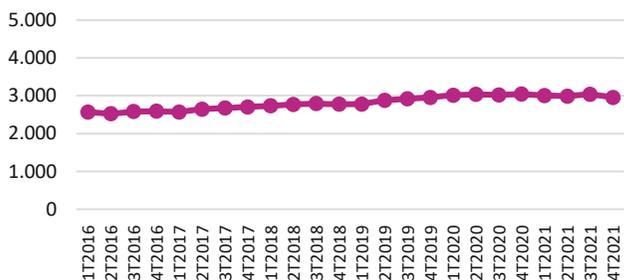
Evoluzione stock (n° di annunci)



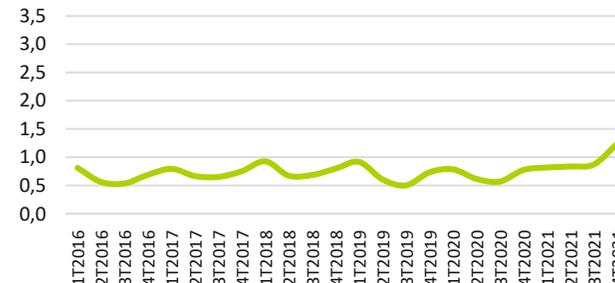
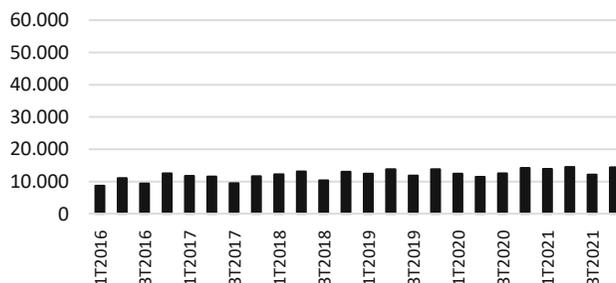
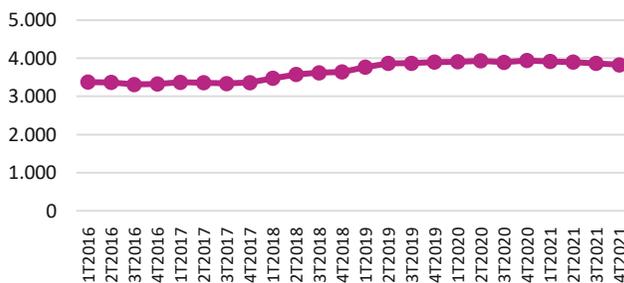
Evoluzione domanda (leads/ad.)



Comune di Bologna



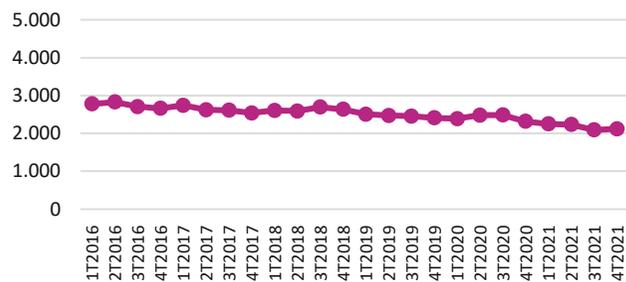
Comune di Firenze



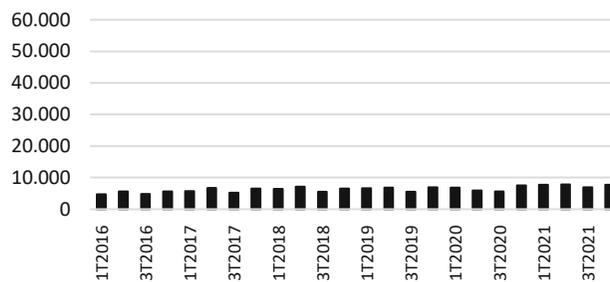
3.1.1 Evoluzione delle principali variabili del mercato

Evoluzione prezzo unitario (€/mq)

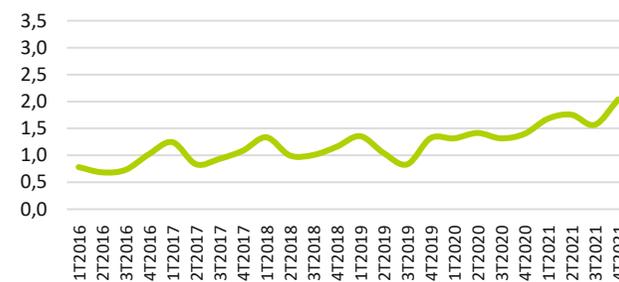
Comune di Napoli



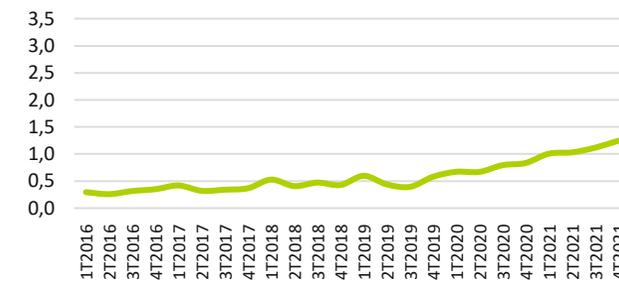
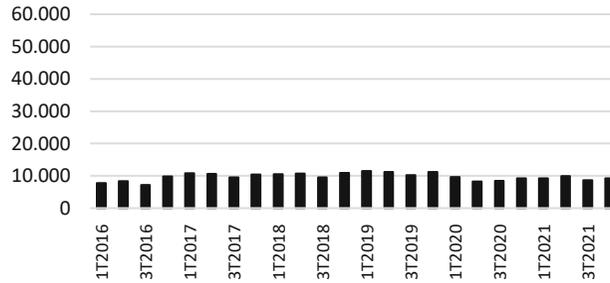
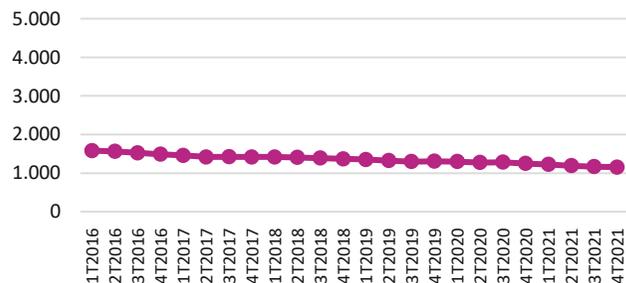
Evoluzione stock (n° di annunci)



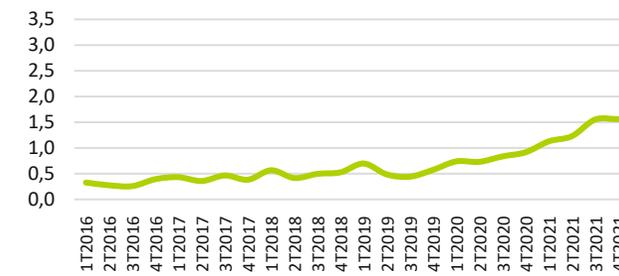
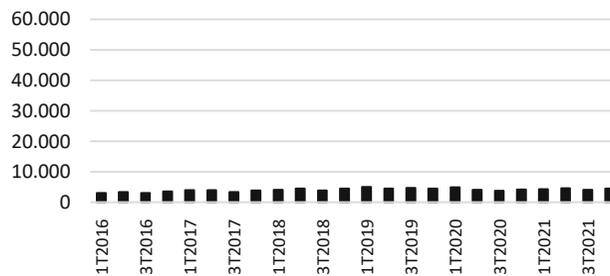
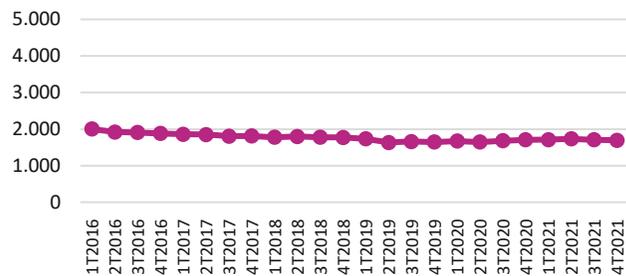
Evoluzione domanda (leads/ad.)



Comune di Palermo



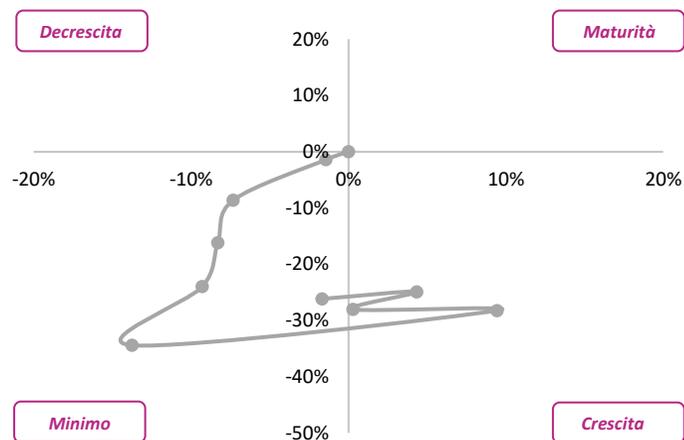
Comune di Bari



3.1.2 Momento del ciclo immobiliare

I comuni capoluoghi di provincia analizzati, a seconda delle variazioni di prezzo dal 2012 e rispetto agli anni precedenti, stanno vivendo momenti del ciclo immobiliare differenti. In seguito le analisi per Torino, Genova, Venezia e Bologna.

Comune di Torino



Comune di Genova



Comune di Venezia



Comune di Bologna



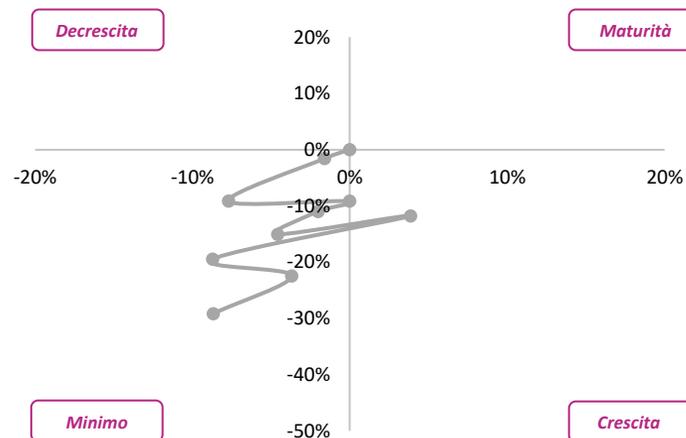
3.1.2 Momento del ciclo immobiliare

I comuni capoluoghi di provincia analizzati, a seconda delle variazioni di prezzo dal 2012 e rispetto agli anni precedenti, stanno vivendo momenti del ciclo immobiliare differenti. In seguito le analisi per Firenze, Napoli, Palermo e Bari.

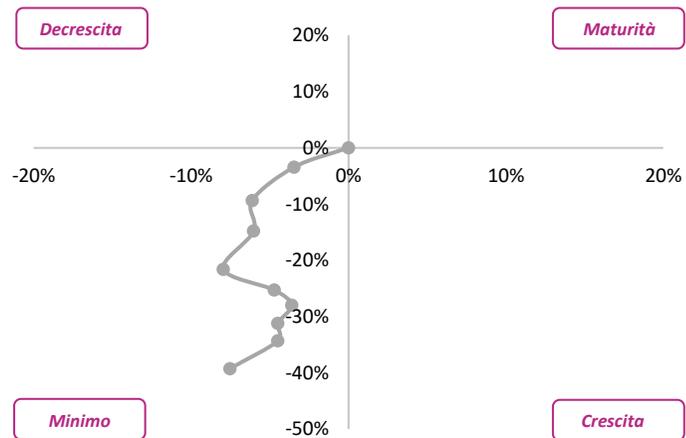
Comune di Firenze



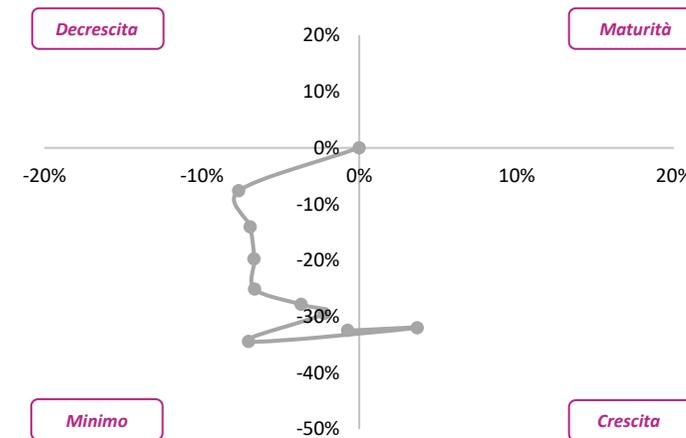
Comune di Napoli



Comune di Palermo



Comune di Bari





3.2 Mercato dell'affitto

3.2.1 Evoluzione delle principali variabili del mercato

3.2.2 Momento del ciclo immobiliare

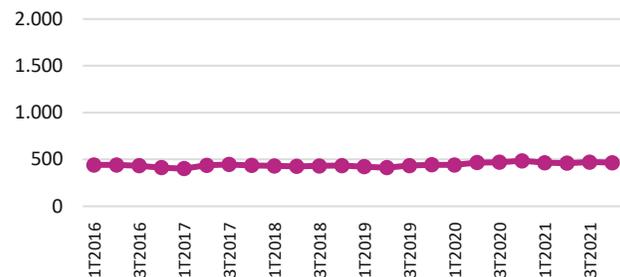
3.2.1 Evoluzione delle principali variabili del mercato

Nelle seguenti pagine vengono analizzati alcuni comuni capoluogo di provincia per quanto riguarda il segmento dell'affitto nel periodo 2016-2021. I grafici mostrano l'evoluzione delle principali variabili del mercato: prezzo (€/mese), stock (n° di annunci) e domanda (leads/ad.).

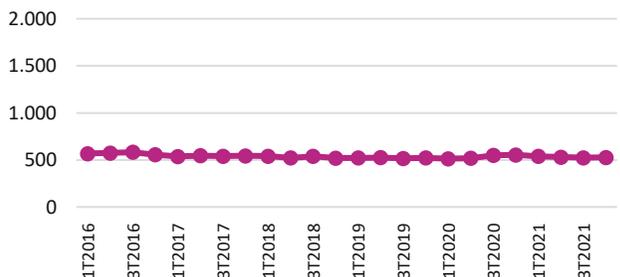
Negli ultimi anni il prezzo dei principali capoluoghi è rimasto tendenzialmente invariato. Le variazioni più positive di prezzo si registrano a Bologna con +25,9% e a Bari con +18,1%; mentre le variazioni più negative di prezzo si registrano a Venezia con -9,7% e Genova con -7,2%. Anche lo stock permane relativamente costante nei principali capoluoghi di provincia analizzati. Gli aumenti maggiori di stock si registrano a Venezia con +281,3% e Firenze con +213,7% nel periodo analizzato; mentre le diminuzioni maggiori di stock si registrano a Palermo con -31,3% e a Bologna con -30,1%. La variabile della domanda è molto interessante in quanto si evincono segnali positivi in quasi tutti i capoluoghi di provincia analizzati, specialmente dal primo trimestre del 2021 dove la crisi sanitaria ha portato a nuove esigenze abitative: crescita di interesse nei capoluoghi di provincia secondari e necessità di una distribuzione differente del numero di locali. Analizzando i grafici sottostanti, le variazioni più positive dell'indice della domanda dal 1T2016 al 4T2021 si registrano a Bologna con +639,2% ed una variazione interannuale (2020-2021) del 683,9% e a Bari con +627,4% ed una variazione interannuale (2020-2021) del +223,3%. Dal lato opposto della classifica, invece, le variazioni più piccole dell'indice della domanda dal 1T2016 al 4T2021 si registrano a Venezia con -18,4% ed una variazione interannuale (2020-2021) del 180,5% e a Firenze con +13,2% ed una variazione interannuale (2020-2021) del +244,3%.

Evolutione prezzo (€/mese)

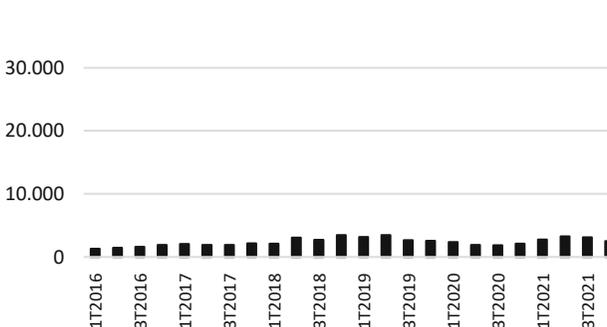
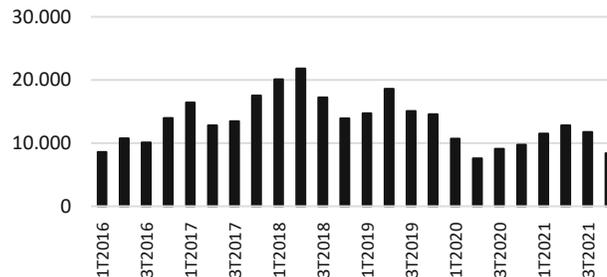
Comune di Torino



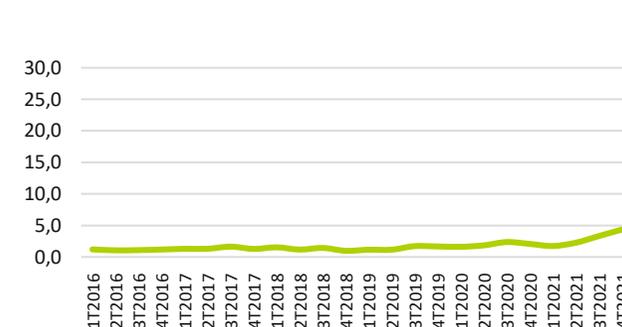
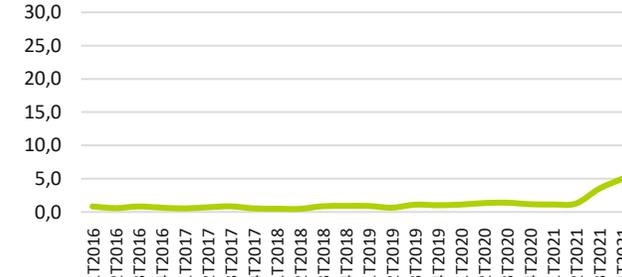
Comune di Genova



Evolutione stock (n° di annunci)



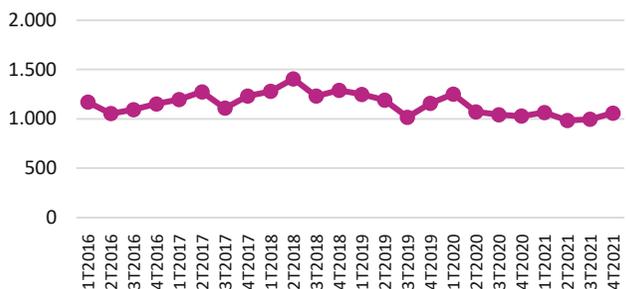
Evolutione domanda (leads/ad.)



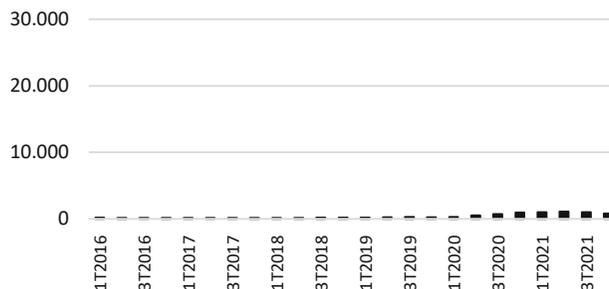
3.2.1 Evoluzione delle principali variabili del mercato

Evoluzione prezzo (€/mese)

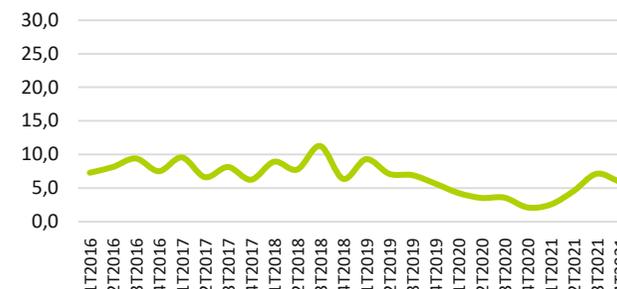
Comune di Venezia



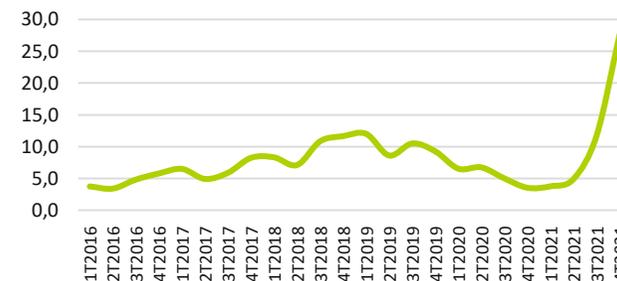
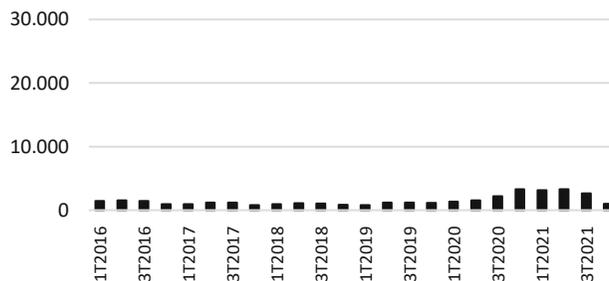
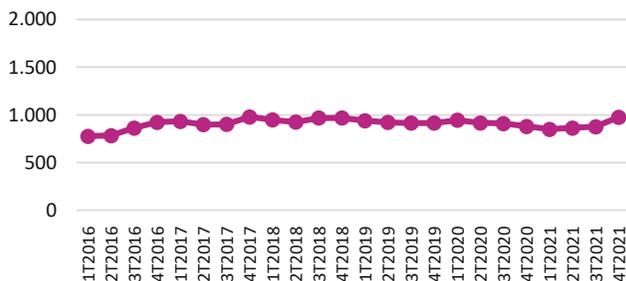
Evoluzione stock (n° di annunci)



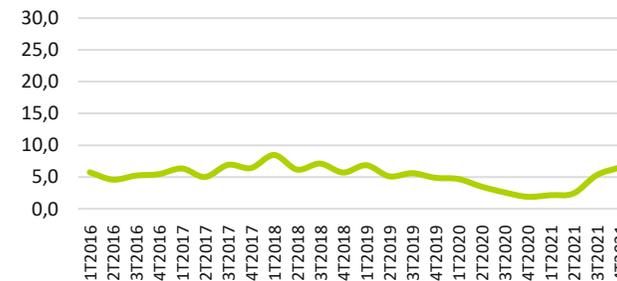
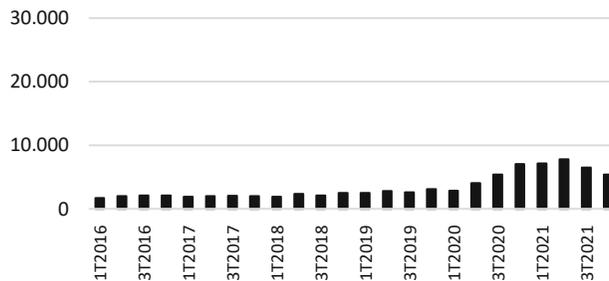
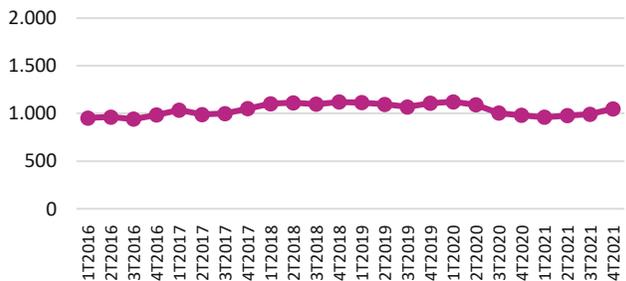
Evoluzione domanda (leads/ad.)



Comune di Bologna



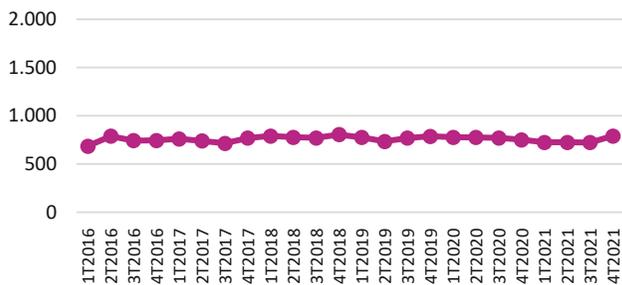
Comune di Firenze



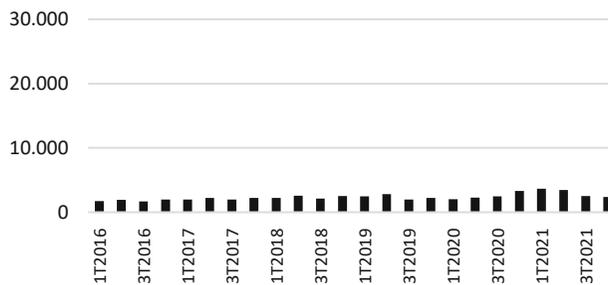
3.2.1 Evoluzione delle principali variabili del mercato

Evoluzione prezzo (€/mese)

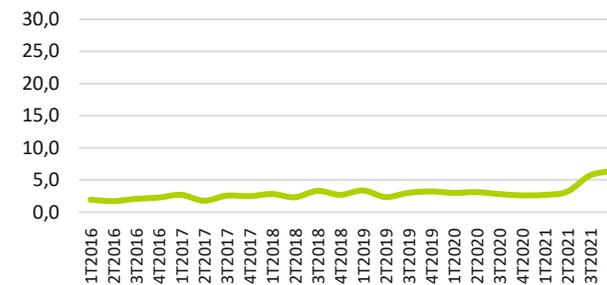
Comune di Napoli



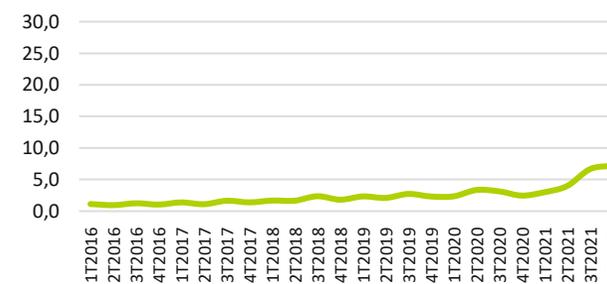
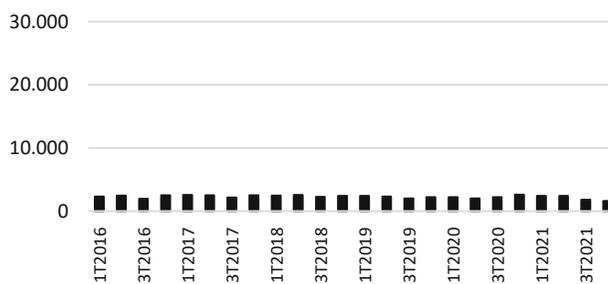
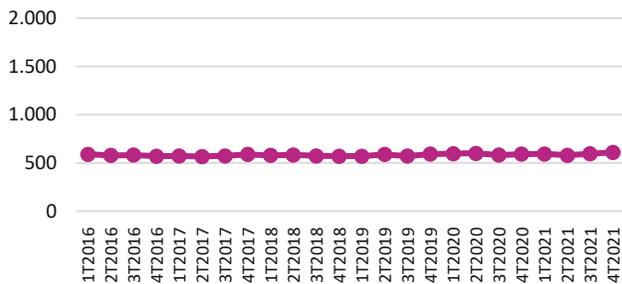
Evoluzione stock (n° di annunci)



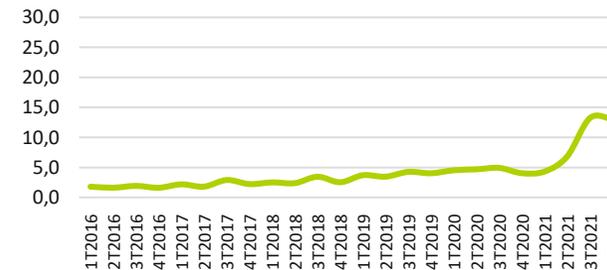
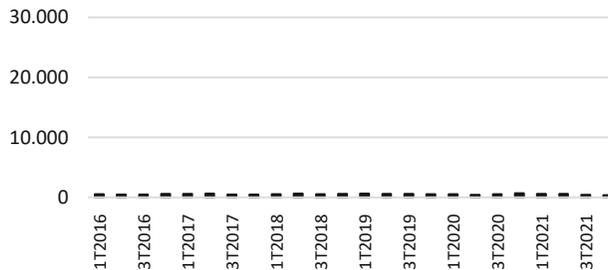
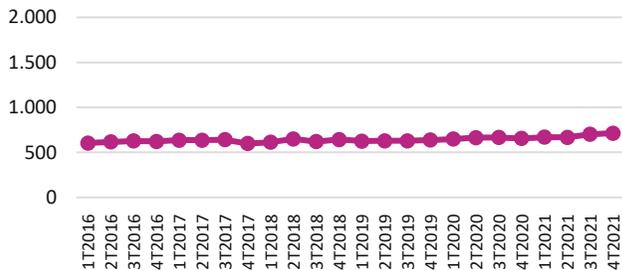
Evoluzione domanda (leads/ad.)



Comune di Palermo



Comune di Bari



3.2.2 Momento del ciclo immobiliare

I comuni capoluoghi di provincia analizzati, a seconda delle variazioni di prezzo dal 2012 e rispetto agli anni precedenti, stanno vivendo momenti del ciclo immobiliare differenti. In seguito le analisi per Torino, Genova, Venezia e Bologna.

Comune di Torino



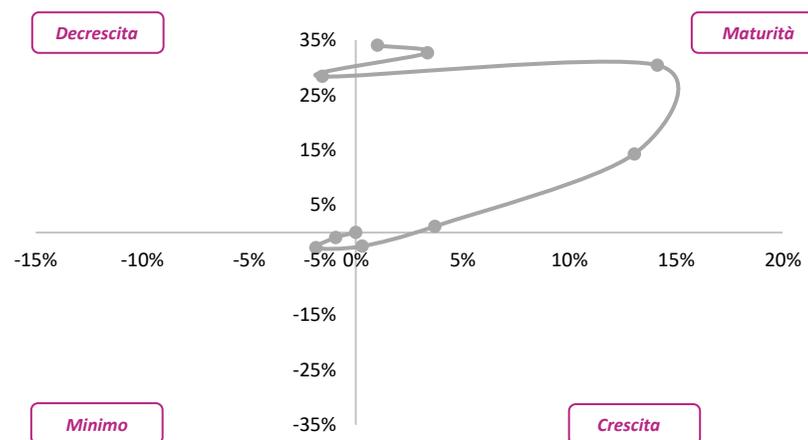
Comune di Genova



Comune di Venezia



Comune di Bologna



3.2.2 Momento del ciclo immobiliare

I comuni capoluoghi di provincia analizzati, a seconda delle variazioni di prezzo dal 2012 e rispetto agli anni precedenti, stanno vivendo momenti del ciclo immobiliare differenti. In seguito le analisi per Firenze, Napoli, Palermo e Bari.

Comune di Firenze



Comune di Napoli



Comune di Palermo



Comune di Bari





4. Conclusione

4. Conclusione

Milano

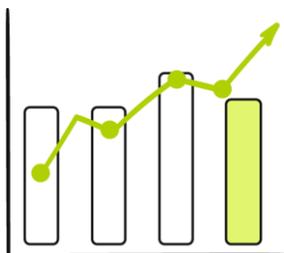
Milano è un'ottima piazza per l'investimento con prezzi in continua crescita dalla Crisi del Debito Pubblico Sovrano ad oggi; questa tendenza progressiva di crescita viene riscontrata sia per il segmento della compravendita sia per quello della locazione. Lo domanda, inoltre, è in continua crescita negli ultimi due anni, nonostante i blocchi dati dalla crisi sanitaria.

Roma

Il mercato romano è stato colpito maggiormente dalle crisi finanziare e dal 2012 in poi i prezzi sono diminuiti notevolmente, sia per il segmento della compravendita sia per quello della locazione. Solo negli ultimi due anni si sta riscontrando una ripresa che potrebbe portare presto a condizioni di crescita per dare la spinta all'investimento residenziale.

Altri capoluoghi di provincia

Il mercato immobiliare italiano è molto eterogeneo, con realtà in forte crescita e realtà in decrescita. Per quanto riguarda il segmento della compravendita si evidenzia la crescita delle città di Bologna e Firenze. Per quanto riguarda il segmento della locazione, invece, si evidenzia la crescita delle città di Bologna, Firenze, Napoli e Bari.





Il ruolo del developer

KROLL

idealista/data

Hines

CHI SIAMO

Nata nel 2015 dal conferimento dell'esperienza di più di 15 anni dei suoi soci fondatori, Luigi Gozzini e Marco Grillo, AbitareIn è diventata in pochissimi anni la società leader nel mercato dello sviluppo immobiliare residenziale a Milano contando su un portafoglio di 22 progetti in diverse fasi di realizzazione, per un totale di circa 3.300 appartamenti, distribuiti nelle zone a più alto tasso di crescita della città.

Grazie ad un profondo know-how di settore e, soprattutto, all'elevatissimo grado di innovazione, di informatizzazione e di specializzazione, ha messo a punto un inedito modello di business che prevede la realizzazione di un prodotto "casa" totalmente su misura (#TailorMadeHome), che beneficia delle economie di scala tipiche di un modello industrializzato.

Quotata sul mercato AIM Italia da aprile 2016 a inizio 2021, è ora quotata sul segmento Euronext STAR Milan del mercato Euronext Milan di Borsa Italiana.

LA NOSTRA MISSION

L'obiettivo di AbitareIn S.p.A. è di soddisfare le aspirazioni abitative delle famiglie di oggi, partendo da Milano - una delle piazze più interessanti d'Europa - e ricorrendo a modelli di business industriali innovativi e scalabili, puntando sulle economie di scala.

Scopi primari della nostra attività sono la cura del prodotto e la soddisfazione del cliente.

LA NOSTRA STRATEGIA

La specializzazione in termini di prodotto, mercato e area geografica, ci ha permesso di creare un know-how unico che ci consente di essere oggi i migliori in quello che facciamo.

Executive Summary

1. La visione del developer 2.0
2. Il mercato della vendita
3. Focus su Milano (trend, prodotto, domanda)
4. Case Study (prodotto per la vendita)
5. Considerazioni finali

1

La visione del developer 2.0

1. La visione del developer 2.0

L'approccio strategico di AbitareIn all'immobiliare è caratterizzato dai seguenti punti:

- *Analisi attenta del mercato specifico di zona e focus solo sulla città di Milano*
- *Organizzazione che prevede marketing, comunicazione e vendite interni all'azienda, proprio per intercettare meglio le richieste effettive del mercato*
- *Progettazione di edifici flessibili in termini di mix di tipologie di appartamenti (bilo, trilo, quadri, ...) utilizzando dei modelli progettuali standard, che si ripetono nei vari interventi*
- *Alto focus, anche organizzativo, sulla possibilità del cliente di personalizzare ampiamente il proprio appartamento*
- *Campagne commerciali e vendite chiuse prima dell'inizio dei lavori, per consentire effettivamente la flessibilità promessa e per ridurre al minimo il rischio dell'operazione*
- *Ottimizzazione e standardizzazione dei modelli progettuali di riferimento, delle soluzioni costruttivo/impiantistiche e delle finiture/dotazioni, al fine di garantire massima qualità e controllo degli interventi immobiliari*
- *Sviluppo di partnership con fornitori di primarie marche con cui instaurare collaborazioni tecnico-commerciali ed evolvere insieme il prodotto offerto ai clienti*
- *Arredo incluso: buono «La tua casa straordinaria» per consentire al cliente di scegliere con grande flessibilità l'arredo*

1. La visione del developer 2.0



La specializzazione in termini di prodotto, mercato e area geografica, ci ha permesso di creare un know-how unico che ci consente di essere oggi i leader un punto di riferimento per il mercato.



PER LE FAMIGLIE

L'età media dei nostri clienti è 36 anni, chi vive la città oggi



FASCIA DI PREZZO "AFFORDABLE"

ci rivolgiamo al 60% del mercato



MADE IN MILANO

Un prodotto "Su misura" per ogni cliente: come massima espressione del gusto e dello stile Milanese



NUOVE COSTRUZIONI

demoliamo immobili dismessi realizzando nuovi complessi residenziali



RESPONSIBILITY SENSE

Costruire rigenerando, nel massimo rispetto delle tematiche **sociali, ambientali ed energetiche**



INNOVAZIONE & DIGITAL

investiamo in R&D il 4% del ricavi di ABT. Il nostro livello di informatizzazione è paragonabile a una .COM

2

Il mercato della vendita

Milano- il post Covid, dinamiche e prezzi in salita

L'emergenza Covid e la crescente attenzione all'ambiente hanno solo accelerato e amplificato una serie di cambiamenti che erano già in corso e che stante l'attuale situazione porteranno ad un ulteriore incremento dei prezzi di vendita, a causa di un rapporto sempre più sbilanciato tra domanda e offerta.



DIMINUIZIONE DELL'OFFERTA DI PRODOTTO IN VENDITA A CAUSA DI

- Importante rallentamento della PA nel rilascio delle autorizzazioni causa normative COVID, burocrazia e linee politiche
- Competizione di grandi fondi internazionali che acquistano o sviluppano prodotto residenziale finito per la messa a reddito PRS

INCREMENTO DELLA DOMANDA, IN TERMINI QUALITATIVI E QUANTITATIVI

- Trend demografico molto positivo (+50k cittadini sotto i 40 anni in 18 mesi)
- Crescita della domanda di sostituzione, in aggiunta al primo acquisto
 - Case di Nuova Costruzione, più salubri, luminose e attente all'ambiente
 - Prodotto personalizzabile per soddisfare le specifiche esigenze
- Ritorno dell'acquisto per investimento (casa come bene rifugio)



Milano – prezzi in salita

La carenza strutturale di prodotto sta portando all'aumento dei prezzi (pur rimanendo accessibili per le famiglie), lasciando un ampio spazio di miglioramento prima di raggiungere i benchmark europei.



	IPOSTESI DI PIANO	PRIMA CAMPAGNA	SECONDA CAMPAGNA
	4.500 €/mq	4.750 €/mq + 5,6% Lug 20	5.300 €/mq +17,8% Lug 21
	4.300 €/mq	4.900 €/mq + 14% Lug 21	
	3.900 €/mq	4.300 €/mq + 10,3% Gen 21	

Un aumento del 10% dei prezzi di vendita può ammortizzare completamente un aumento dei costi di costruzione del 20-25% (i costi di costruzione rappresentano meno del 40% dei ricavi totali).

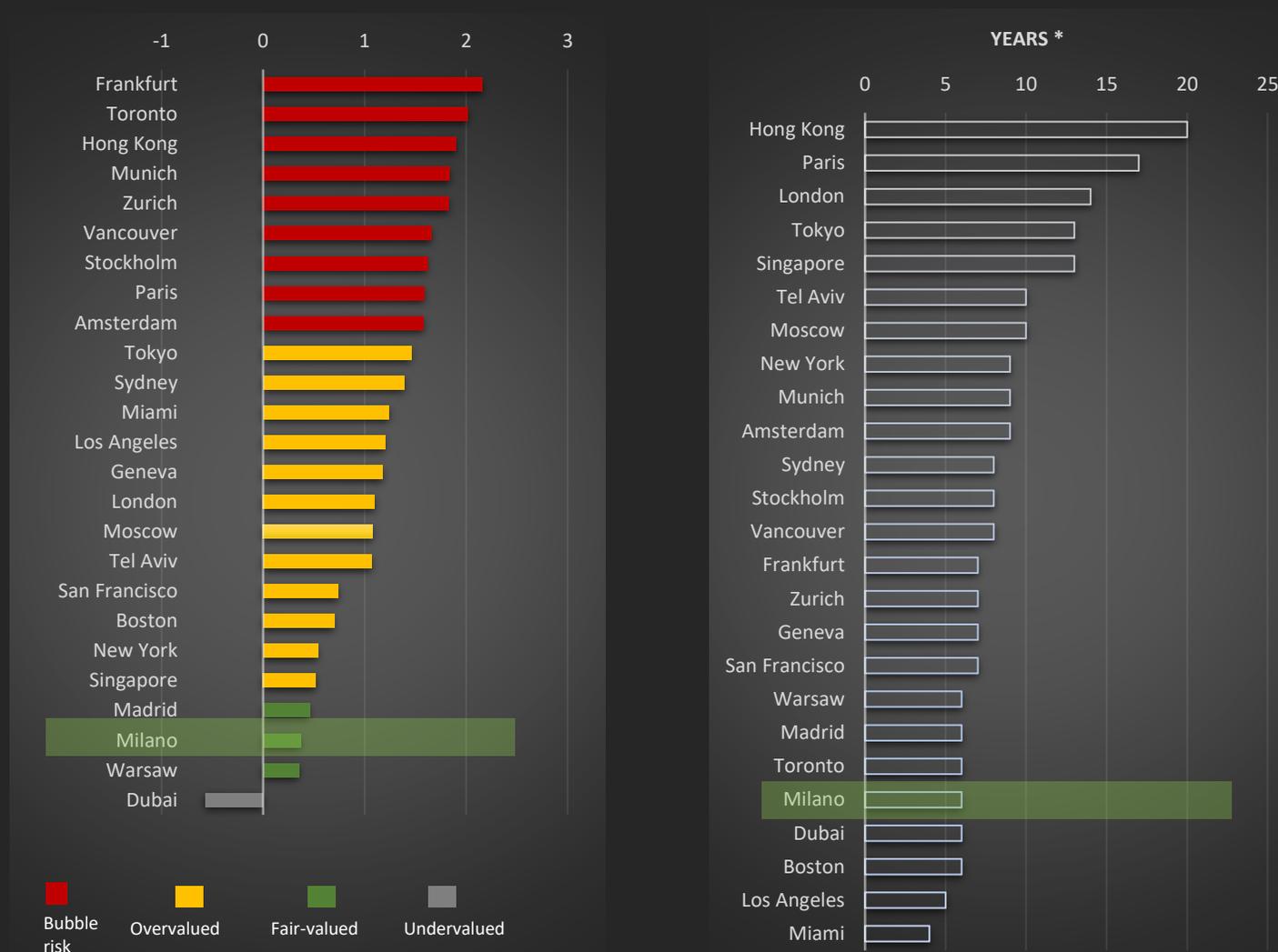
3

Focus su Milano (trend, prodotto, domanda)

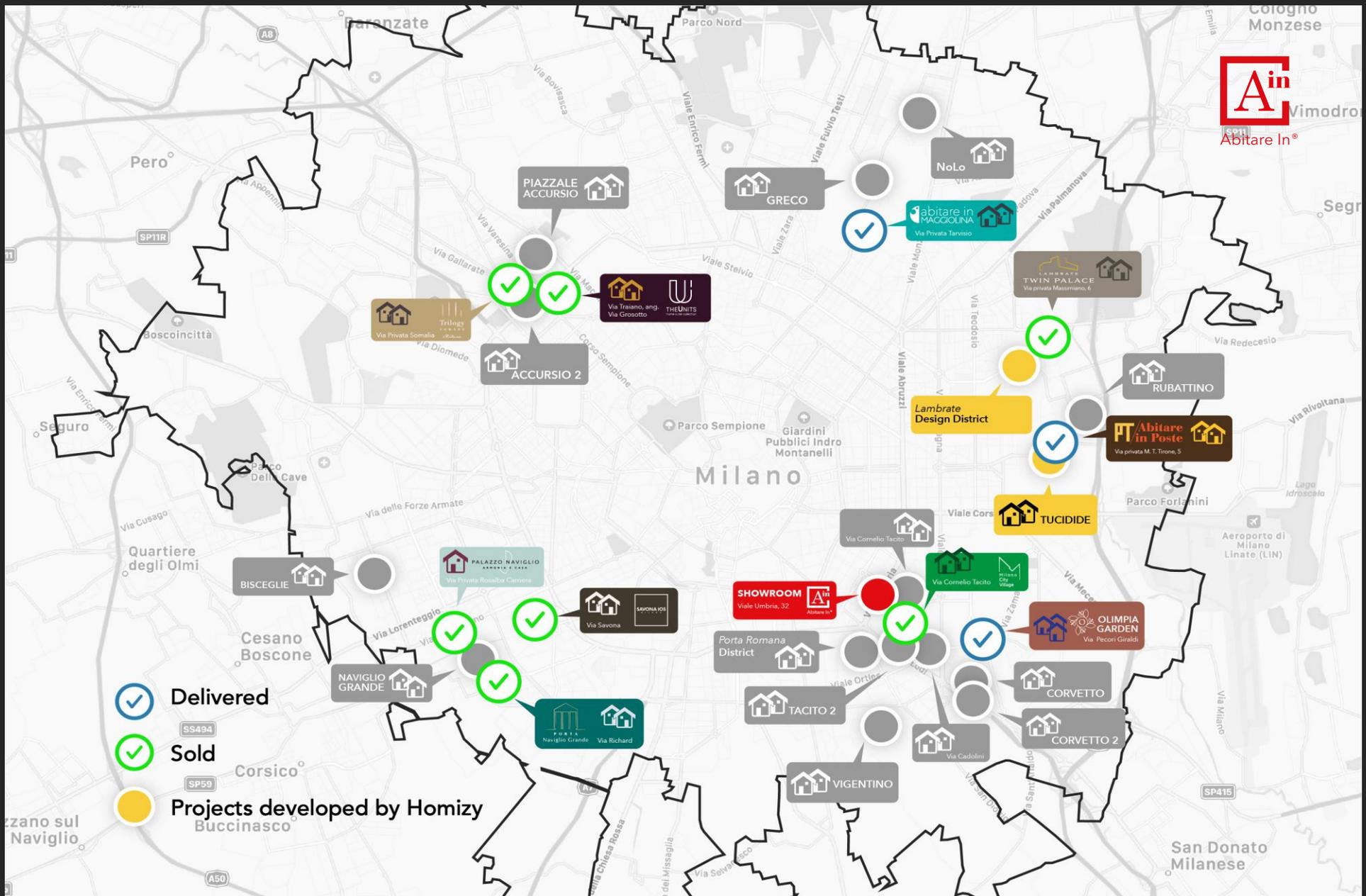
Milano, siamo già leader ma possiamo crescere ancora



Domanda in continua espansione, tassi bassi e tassazione favorevole, prezzi convenienti anche in proporzione agli stipendi e assenza di prodotto, soprattutto di qualità e nuovo, fanno di Milano una delle piazze più interessanti al Mondo con un lungo orizzonte di prezzi in crescita e lontana dal rischio «bolla»



*N. anni di lavoro necessari a un lavoratore qualificato per acquistare un appartamento di 62mq vicino al centro città



LA PIPELINE: I NUMERI

Anticipando il mercato e in assenza di competitor, anche grazie al mondo del distressed e degli NPL siamo riusciti in 5 anni ad implementare la migliore e più estesa pipeline di progetti di Milano, ad un prezzo di gran lunga inferiore alla media dei valori attuali. Possiamo oggi permetterci di acquistare operazioni con un orizzonte temporale superiore ai 5 anni, mantenendo così basso il valore di carico delle aree.

DEVELOPMENT PIPELINE



300.000⁴⁻⁵ mq
SUPERFICIE COMMERCIALE



551 €/m²
COSTO ACQUISTO SUPERFICIE COMMERCIALE



3.318¹⁻⁶
APPARTAMENTI



PORTAFOGLIO ORDINI



618¹
APPARTAMENTI



254 mln €



481²
CONTRATTI PRELIMINARI SOTTOSCRITTI



79mln €
ANTICIPI DA CLIENTI CONTRATTUALIZZATI

AVANZAMENTO CANTIERI



381¹
APP. CONSEGNATI



121 mln €



479¹
APP. IN COSTRUZIONE



184 mln €

Note:

- 1) N. di appartamenti ipotizzando un taglio medio di 92mq per l'edilizia libera e 82mq per l'ERS. Il numero di appartamenti effettivamente realizzati e di contratti sottoscritti, ferma restando la metratura complessiva, potrà variare in funzione della personalizzazione del taglio delle unità immobiliari.
- 2) Può differire dal n. di appartamenti in ragione della dimensione effettiva degli appartamenti venduti.
Nelle ultime operazioni AbitareIn ha riscontrato un significativo e progressivo aumento delle dimensioni medie degli appartamenti venduti.
- 3) ---
- 4) Sono compresi 12.800 mq commerciali-pari a 140 appartamenti tipo-su cui è in corso di valutazione lo sviluppo nella formula del co living mediante la controllata Homizy S.p.A
- 5) Di cui 26.000 mq commerciali di ERS
- 6) Di cui 317 appartamenti in ERS
- 7) Su base progettuale e già realizzato.

Il residenziale: la nuova asset class d'investimento

Il residenziale è, a livello mondiale, l'asset class di investimento più ricercata sul mercato, non più solo dalle famiglie ma anche e soprattutto dai grandi fondi d'investimento. Grazie alla sua innata resilienza, alla diffusione delle nuove tecnologie e ai nuovi modelli lavorativi è uscita dalla pandemia più forte che mai.

Home Construction (Sector ID # 40202010*) Consumer Products/Household Goods



London
Stock Exchange Group

47.000 Mln £

Con una **Market Cap** cresciuta del 1900% in 12 anni (+2800% dal picco negativo)



Borsa Italiana

200 Mln €

Siamo gli **UNICI** alla Borsa Italiana a rappresentare il nostro settore

Considerando che il mercato residenziale inglese è poco più di due volte quello Italiano lo spazio di crescita è enorme

* Sector ID # 40202010 - Consumer Discretionary/Consumer Products/Household Goods and Home/Home Construction

ESG - la sostenibilità ambientale dei nostri progetti

Il nostro modello è basato sul concetto di **'rigenerazione urbana'** mediante demolizione di vecchi edifici dismessi e abbandonati e realizzazione di nuovi complessi immobiliari sostenibili e performanti con riqualificazione dell'intero quartiere in cui insiste il progetto.

I nostri progetti sono spesso accompagnati dalla **realizzazione di opere pubbliche** di cui beneficia l'intero quartiere, nonché dalle attività di **bonifica e rimozione di materiali pericolosi**, a beneficio della sicurezza e della qualità della vita del quartiere.



22.155 MWh/anno

Risparmio energetico annuale



2.335 appartamenti

In classe energetica A o superiore



35.460 m²

Superficie filtrante



7.754 t/anno

Riduzione di emissioni di CO₂ in fase d'uso



1980

Alberi piantumati



114 t/anno

Emissioni di CO₂ compensate



3.792 MWh/anno

Energia da fonti rinnovabili

Sulla base dei progetti attualmente in pipeline

4

Case Study – il prodotto per la vendita

4. Case Study – Il prodotto per la vendita

Il prodotto AbitareIn, caratterizzato da una progettazione che consente una flessibilità dell'offerta per cercare di incontrare le specifiche richieste del mercato, si basa comunque su alcuni elementi distintivi:

- *Grande e profondo terrazzo loggiato di fronte al soggiorno*
- *Ampie vetrate, in particolare nella zona giorno per garantire luminosità e una «scenografia» d'effetto ai nostri clienti*
- *Zone giorno e disimpegni razionalizzate, a vantaggio della zona giorno*
- *Tagli ottimizzati, distributivi ridotti al minimo: ogni metro quadro venduto deve avere un valore per il cliente*
- *Flessibilità dei layout e dell'offerta: es. cucina chiusa o aperta, armadio o cabina armadio nella master, ...*
- *I tagli sono pensati per famiglie e non per investitori, non solo nel layout ma anche nella tipologia di appartamenti proposti (no monolocali, pochissimi bilocali, grande prevalenza di trilocali e quadrilocali).*

4.1 Case Study – Le campagne commerciali

Le campagne commerciali di AbitareIn, vengono svolte prima dell'inizio dei lavori, pubblicizzate attraverso internet, i canali social e in prossimità dell'area di progetto.

Da giugno 2020, AI ha adottato una piattaforma di vendita on-line che è diventato attualmente l'unico metodo di acquisto del proprio appartamento, offrendo un servizio tecnologico ed innovativo al quale si può accedere in totale comodità e autonomia, evitando in maniera sostanziale l'uso spropositato di carta a salvaguardia dell'ambiente.

Accedendo alla pagina web dell'operazione prescelta dal cliente, è possibile visualizzare tutti gli appartamenti disponibili con i prezzi e le promozioni attive. Dopo la compilazione dell'apposito form sarà possibile richiedere un appuntamento con i nostri commerciali, scegliendo di farlo in presenza oppure da remoto (video call).

Verrà di seguito attivata un'area riservata dove sarà possibile, grazie al Floor Planning, stilare una propria lista desideri degli appartamenti preferiti, confrontarli tra di loro e visualizzarli sul modello virtuale del progetto conoscendo la posizione, il piano e la vista.

Dalla stessa Area Riservata è possibile procedere con l'invio della proposta di acquisto, effettuare il pagamento e, dopo aver ricevuto la conferma di accettazione, procedere con la firma digitale della proposta.

L'anticipo a preliminare è pari al 15% del prezzo finale e prevede il versamento di un ulteriore 20% entro 18 mesi.

4.2 Case Study – Le campagne commerciali – I dati

SAVONA 105
M I L A N O

HOME PROGETTO APPARTAMENTI INTERNI COMFORT LIFESTYLE SHOWROOM LOCATION GALLERY E VIDEO

AREA
RISERVATA

SAVONA 105
M I L A N O

UNA NUOVA ELEGANZA DA ABITARE

Si sono registrate

3,795

PERSONE

VOGLIO ESSERE IL PRIMO!

97
appartamenti in vendita

oltre **69.000**
accessi utenti unici su sito

oltre **3.700**
registrazioni sul sito

oltre **1.100**
appuntamenti presi

4.3 Case Study – Il Trilocale Comfort

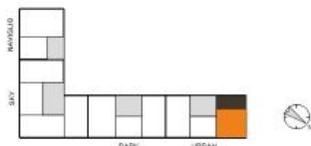


Tipo
TRILOCALE

Modello
COMFORT

Versione
3T

Scala



Savona 105 - Showroom
Via Savona 105, Milano
tel. +39 02 37 79 27 07
e-mail. info@savona105.com
website. www.savona105.com



Savona 105 è un'iniziativa di Savona 105 S.r.l.
(P.IVA 10501210966) società interamente
controllata da Abitare In S.p.A. quotata sull'AIM
Italia (ticker: ABT.MI) - mercato alternativo del
capitale gestito da Borsa Italiana.
PIVA 052660965 - www.abitareinpa.com

Tutte le misure presenti su questa planimetria e le informazioni descrittive sono
fornite in buona fede. Tuttavia esse non hanno alcun valore contrattuale e
potrebbero subire variazioni.



Superficie
loggia
30,53 mq

Superficie lorda
appartamento:
103,90 mq

Le domande dei nostri clienti



Le domande più frequenti che pongono i clienti in fase di acquisto sono:

- *La data di consegna*
- *Le spese condominiali*
- *Le fidejussioni a garanzia delle somme versate*
- *La tipologia di impianti*
- *La data d'inizio lavori*
- *Lo stato dell'iter burocratico*
- *Le finiture*
- *L'accollo del mutuo*
- *La portineria ed eventuali zone condominiali in comune ad esempio: la palestra*
- *La possibilità di modificare il layout*
- *La possibilità di scegliere le finiture diverse*

Il capitolato clienti



Nell'acquisto della casa, al cliente viene data la possibilità di definire, insieme al team di architetti interno («Architeam»), le finiture e l'arredo.

Inoltre il cliente ha a disposizione un buono arredo del valore a listino (pari a circa il 5% del corrispettivo), per l'acquisto di mobili del nostro partner Colombini-Febal.

Le finiture previste nel capitolato standard AbitareIn sono:

1. Rivestimenti ceramici: Florim 60x60, 40x80, 30x60, 30x120
2. Rivestimenti in parquet: Tarkett (16x125) in rovere - 6 finiture, posa a correre
3. Sanitari: Ideal Standard sospesi (Blend Curve, Tonic II, Tesi)
4. Rubinetteria: Zucchetti (Nikko, Pan, Jingle)
5. Porte interne: laccate bianco RAL 9016, coordinate con battiscopa, serramento e pannello interno porta blindata
6. Predisposizione impianto elettrico B Ticino con collegamento Wi-Fi della Serie Living Now (no domotica)

Il capitolato clienti: i nostri partner



Il Buono Arredo



Il buono arredo fornito in fase di acquisto della casa potrà essere usato all'interno dei prodotti **Febal Casa**, gruppo Colombini con show room, oltre che presso la nostra sede di Viale Umbria 32, anche in via Fatebenefratelli 18.

Per l'arredo bagno, il partner selezionato è **Idea Group** (mobile bagno con lavabo ad incasso e specchio/luce)



febals
casa



IDEA
GROUP

Il ruolo del developer nel post-vendita



Una volta effettuati i rogiti delle unità abitative, AbitareIn mantiene un presidio diretto con il cliente e l'Amministratore di condominio (partecipando anche ad incontri periodici con consiglieri) per indirizzare i seguenti temi:

1. «Accompagnare» il condominio in particolare nella **gestione energetica degli impianti**, per ottimizzazione consumi e monitoraggio performance
2. Gestire, attraverso l'impresa che ha realizzato le opere, la **gestione di eventuali difettosità** riscontrate nei verbali di consegna
3. Gestire, attraverso un team interno dedicato, tecnico-servizio clienti, la comparsa post vendita di **vizi occulti**

Le attività di ripristino difettosità vengono gestite attraverso un'area dedicata al cliente («MyAI») anche post vendita, dove vengono monitorati gli avanzamenti delle lavorazioni.

In genere tali attività si esauriscono in circa **1 anno dalla consegna**.

Considerazioni finali

- Riteniamo che continui il trend di **aumento dei prezzi**, sia per la carenza strutturale di prodotto a fronte di una domanda in continua crescita sia per la distanza di prezzo delle case che ancora esiste rispetto ai principali benchmark europei.
- E' molto forte e non accenna a rallentare l'**aumento dei costi di costruzione** che sta raggiungendo livelli del 20-25% (anche se i costi di costruzione incidono per meno del 40% dei ricavi totali).
- Si tenderà a **ritardare il momento delle campagne commerciali** molto più a ridosso dell'inizio dei lavori, sia per cogliere l'opportunità del trend crescente dei prezzi, sia per avere la certezza del corrispettivo d'appalto per i lavori.
- Sarà organizzata anche una parte significativa delle **vendite durante le fasi di costruzione**, sempre per cogliere le opportunità di crescita dei prezzi del mercato e per raggiungere un target più ampio di clientela che è alla ricerca di una casa nuova, almeno in parte personalizzabile (finiture), ma con **tempi di consegna più ravvicinati** (9-18 mesi).



Hines

PRS: la nuova frontiera del residenziale a Milano

KROLL

idealista/data



Abitare In®

1

PRS in Europa e a Milano

2

Gli Investitori e il Living

3

Case Study | Portafoglio Vecchia Milano

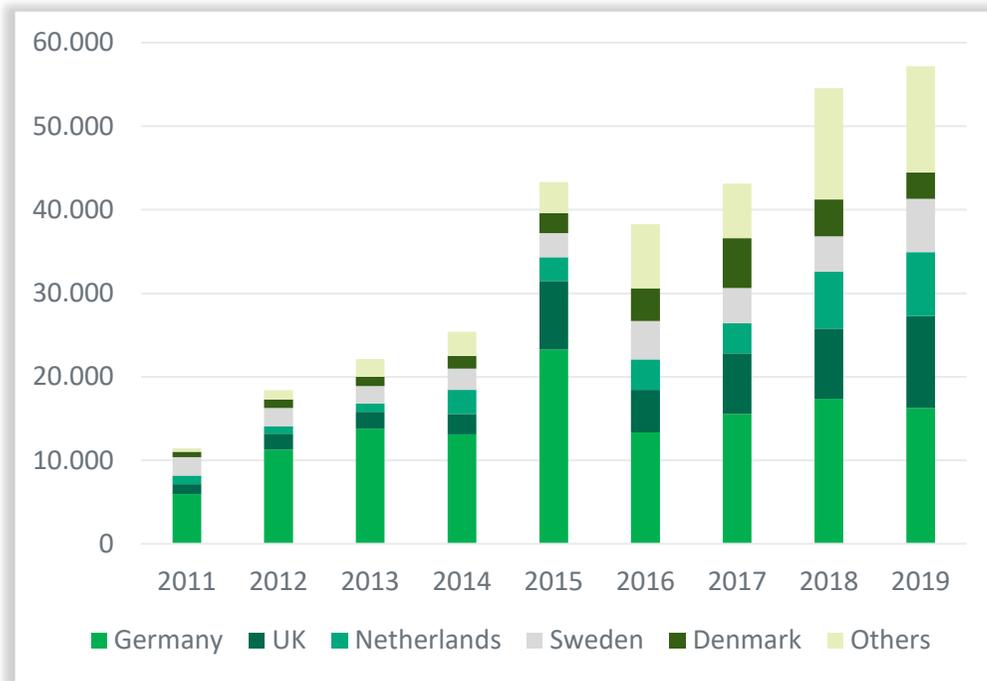
4

Considerazioni finali

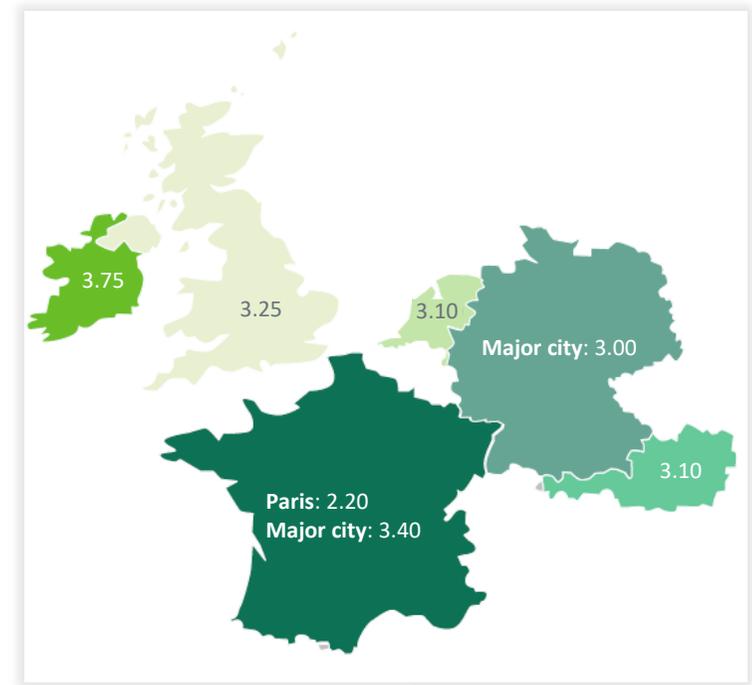
PRS in Europa

Il PRS (Private Rented Sector) è una asset class affermata nel mercato europeo.
Nel 2019 gli investimenti nel PRS hanno superato i **€57 miliardi**, con un **CAGR del 20% dal 2011 al 2019**

Investimenti nel PRS in Europa
Asset class: Build to Rent



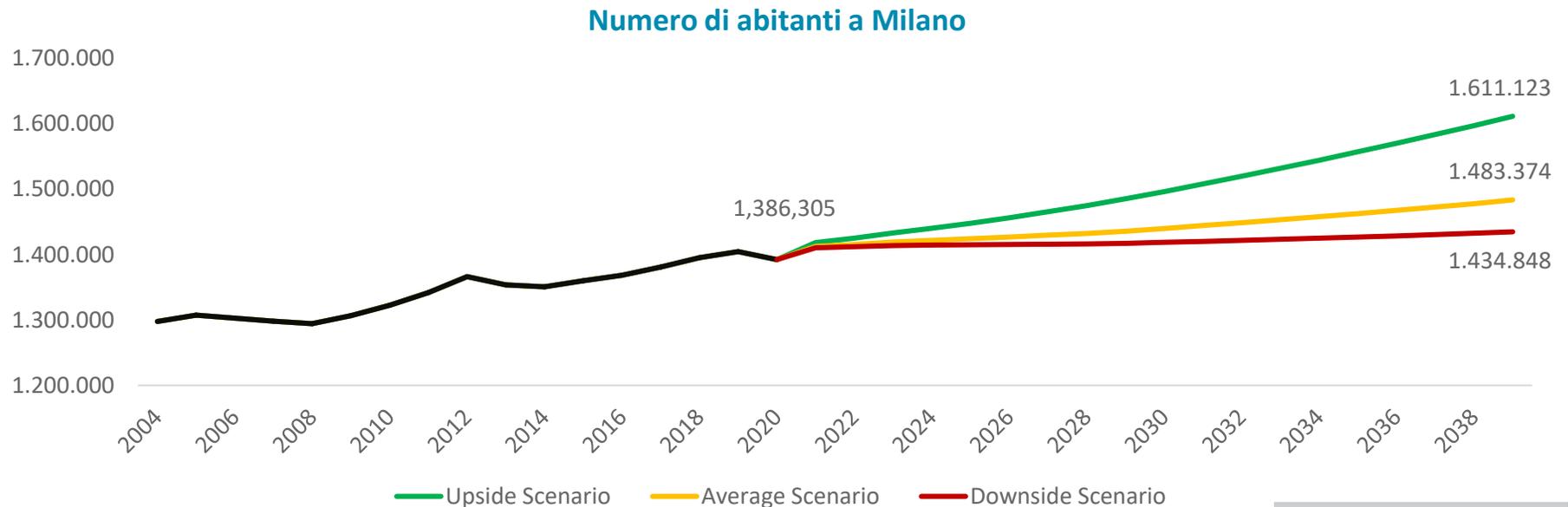
Net Cape Rate PRS
Q2 2020 (%)



Milano – Popolazione

Un incremento della popolazione

- Dal punto di vista demografico, le **tendenze di crescita di Milano superano quelle italiane**. La città è destinata a continuare la sua espansione, nonostante la contrazione della popolazione italiana nel suo complesso
- Il 74% delle province italiane ha visto una diminuzione del numero di residenti. Solo Milano, Firenze e Bologna hanno registrato una crescita
- Milano ha un unico trend di crescita della popolazione: circa **200 mila nuovi residenti sono attesi entro il 2039**, data l'attrattiva della città per professionisti e studenti. Lo stock residenziale attuale è insufficiente per questi nuovi residenti (sia in vendita che in affitto)

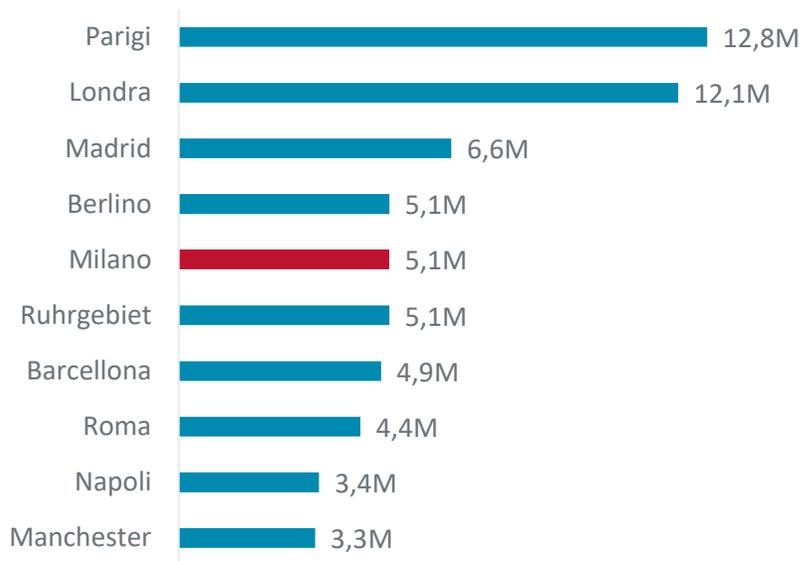


Milano – Pendolari

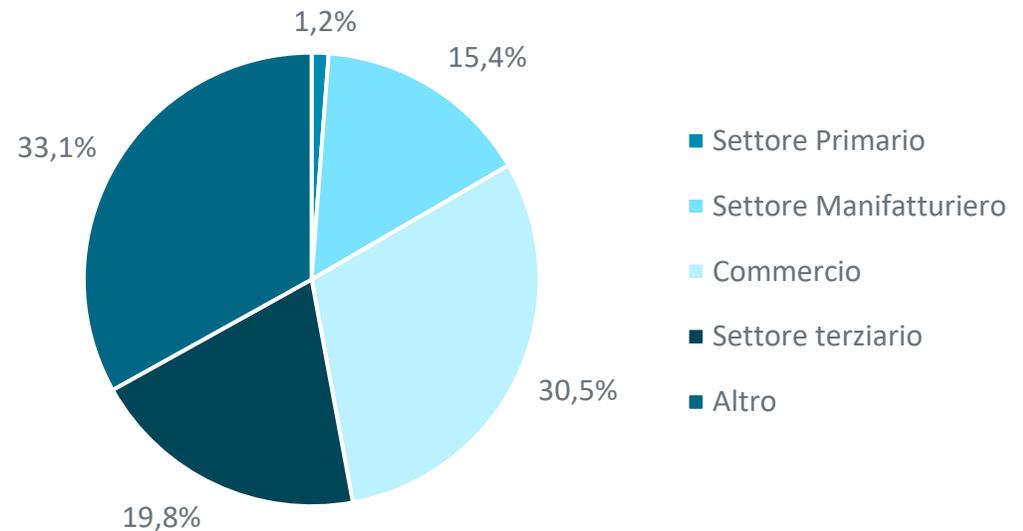
Milano: un punto di attrazione per i pendolari

- Con una popolazione di **1,4 milioni di abitanti**, Milano è una delle città con il **maggior numero di pendolari** in Europa (5° posto). Tra le prime 5 europee, è l'unica città a non essere una capitale
- È **ben collegata da una rete efficiente** e diffusa di metropolitane, treni e trasporti di superficie
- La **domanda è generata principalmente dai lavoratori dei servizi**, così come dai professori universitari in visita e dagli studenti, che cercano una soluzione flessibile adatta a carriere mobili

Popolazione delle città Europee¹



Occupazione sul posto di lavoro per settore: +900k lavoratori



Note: 1. È stata presa in considerazione l'area metropolitana delle città

Confidential and proprietary

1

PRS in Europa e a Milano

2

Gli Investitori e il Living

3

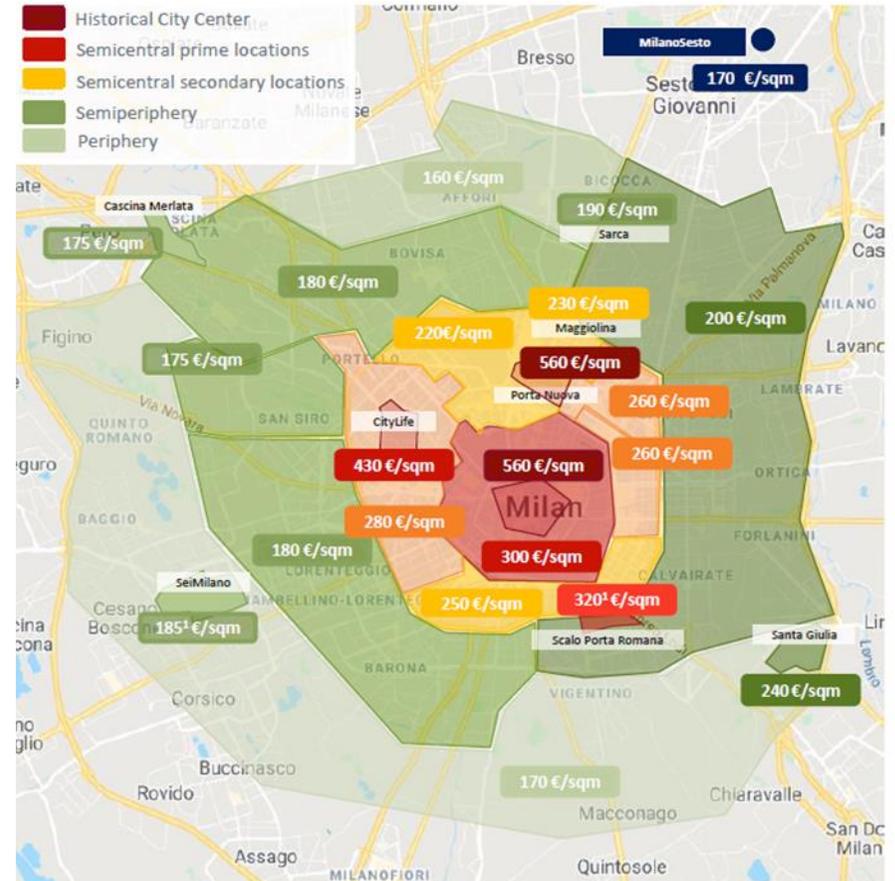
Case Study | Portafoglio Vecchia Milano

4

Considerazioni finali

Investimenti a Milano

- Le rent nel centro di Milano e Porta Nuova registrano un **ERV di c. 560 €/mq**, quasi il doppio dell'ERV previsto per gli asset del Portafoglio Vecchia Milano (PRS)
- Data la **crecente domanda nelle aree semi centrali** e la mancanza di terreni disponibili, un numero crescente di **investitori si sta interessando a zone periferiche** per progetti Built to Rent
- Nel quartiere di Bisceglie, nello sviluppo SeiMilano è inclusa una **grande componente di PRS**, con un ERV medio di 185 €/mq/a
- A Cascina Merlata sono stati sviluppate oltre **1.600 unità rivolte al PRS, social housing e resi in vendita**. L'ERV per le unità PRS è di circa 175 €/mq/a



1

PRS in Europa e a Milano

2

Gli Investitori e il Living

3

Case Study | Portafoglio Vecchia Milano

4

Considerazioni finali

Overview

Area

- Portafoglio di tre asset (Roncaglia, Villorese e Trivulzio) situati nelle aree di Navigli e Washington, con **un'ottima connettività pubblica al centro città**

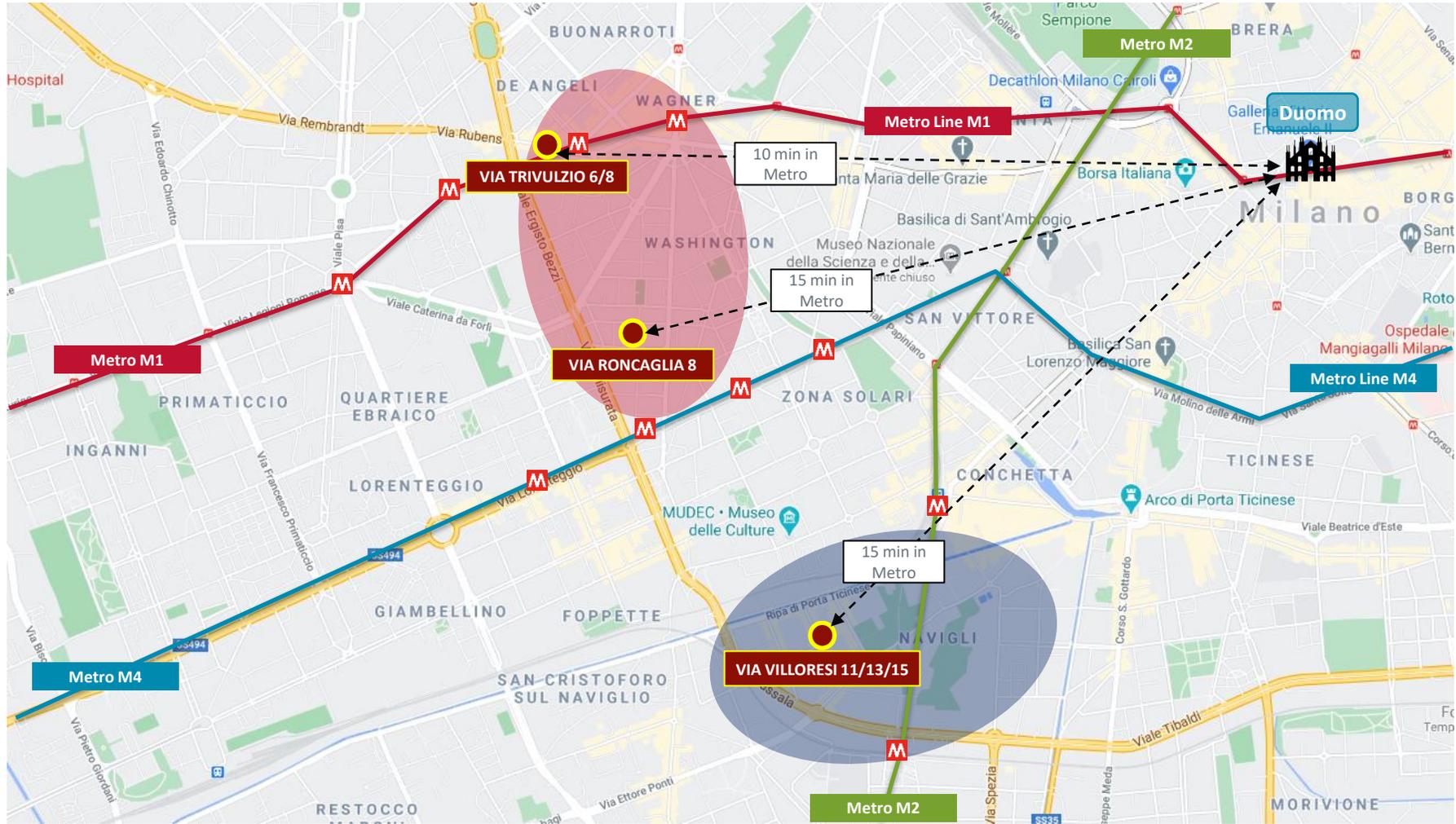
Strategia

- La strategia di sviluppo per i tre asset prevede la creazione di **un'offerta Resi for Rent**, con la fornitura di servizi e aree aperte, mirando a un forte **coinvolgimento della comunità per i nuovi residenti**
- La strategia di affitto prevede **canone all-inclusive**, che comprende spese condominiali e utenze e permette agli inquilini di entrare negli edifici, garantendo libero accesso a tutte le amenities e servizi. Questo **migliora fortemente il comfort per i nuovi inquilini e l'efficienza della spesa**

Capex Plan

- Dei 3 assets, **Roncaglia e Villorese saranno demoliti e ricostruiti**, mentre **Trivulzio sarà interamente ristrutturato**
- La timeline dell'investimento prevede di **acquisire i 3 asset a giugno** e iniziare lo **sviluppo verticale nel secondo trimestre 2022**

Macro Location



M Stazioni metro Washington Navigli

Caratteristiche dell'intervento

Roncaglia

8 piani – 70 unità



Capex: l'edificio verrà demolito e ricostruito

Target: Famiglie

Villoresi

9 piani – 90 unità



Capex: l'edificio principale verrà demolito e ricostruito. La villetta invece subirà una ristrutturazione interna

Target: Famiglie

Trivulzio

5 piani – 78 unità



Capex: ristrutturazione interna e delle facciate

Target: Studenti e Giovani Professionisti

Finiture (qualità medio-alta): illuminazione, bagni e cucina in tutti gli appartamenti con possibilità di aggiungere armadi, letto, divani, ecc. su richiesta da parte del tenant

Domotica: su tutti gli appartamenti si implementerà un sistema di domotica che controllerà:

- L'apertura della porta tramite chiave da smartphone
- Controllo degli accessi agli edifici
- Controllo dell'illuminazione e del riscaldamento

Are Comuni

Roncaglia

Piano Terra



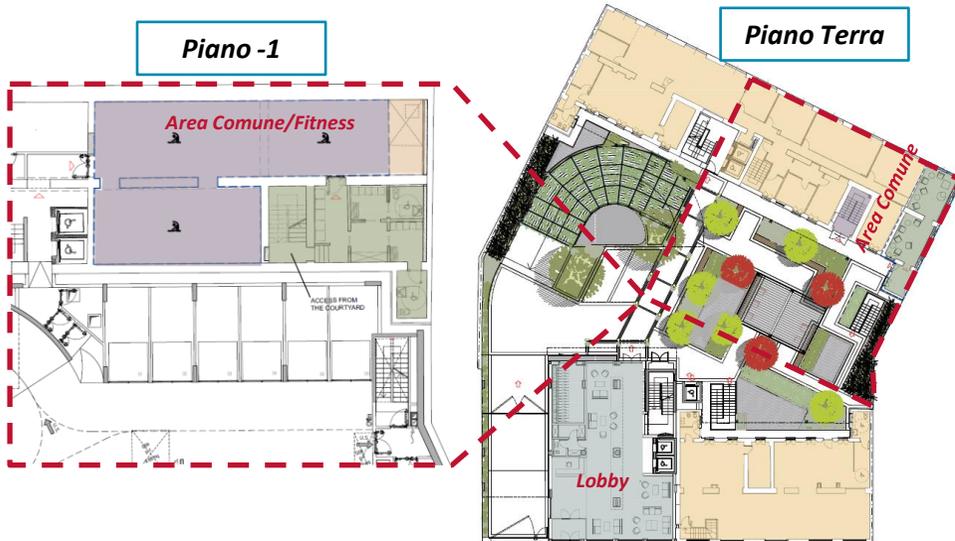
Villoresi

Piano Terra



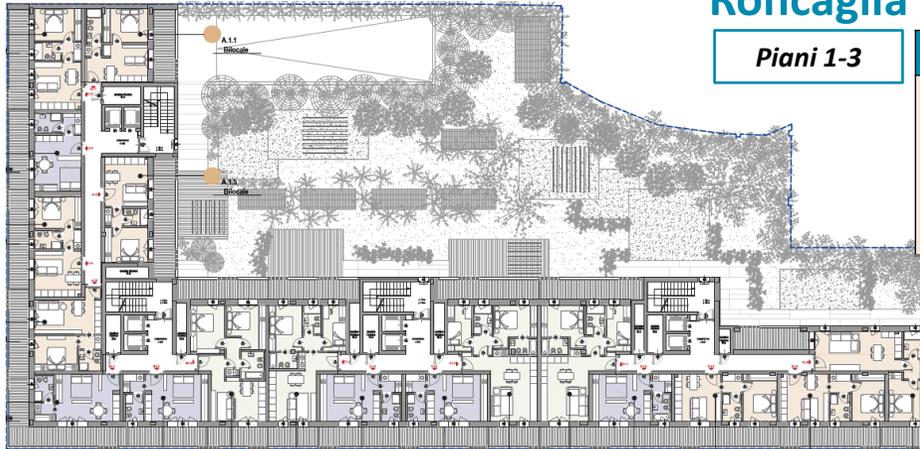
Trivulzio

Piano Terra



Piani Tipo

Roncaglia

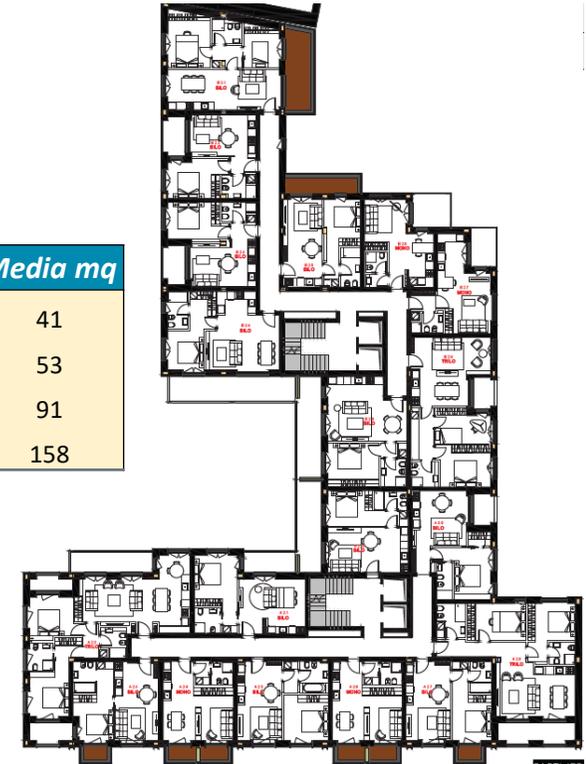


Piani 1-3

Tipo	# Unità	Media mq
Studio	12	46
1-bed	35	57
2-bed	17	89
3-bed	6	108

Villoresi

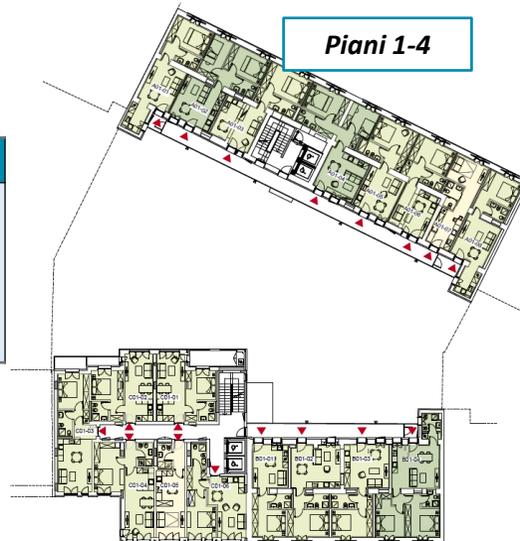
Piani 1-4



Tipo	# Unità	Media mq
Studio	17	41
1-bed	47	53
2-bed	21	91
3-bed	5	158

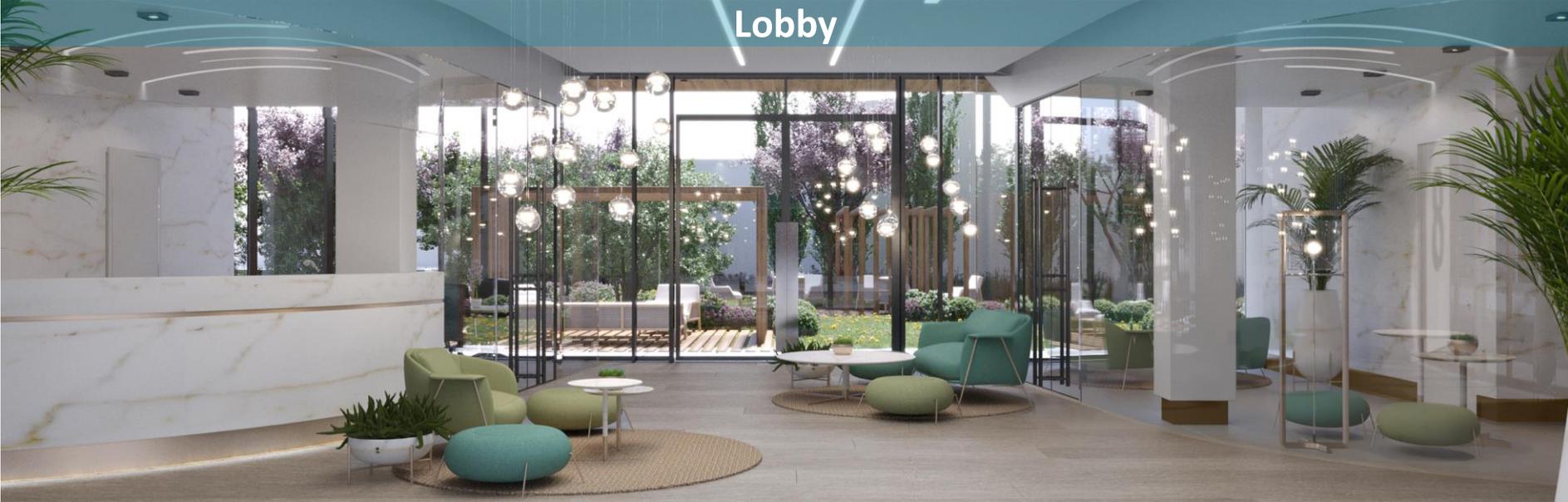
Trivulzio

Piani 1-4

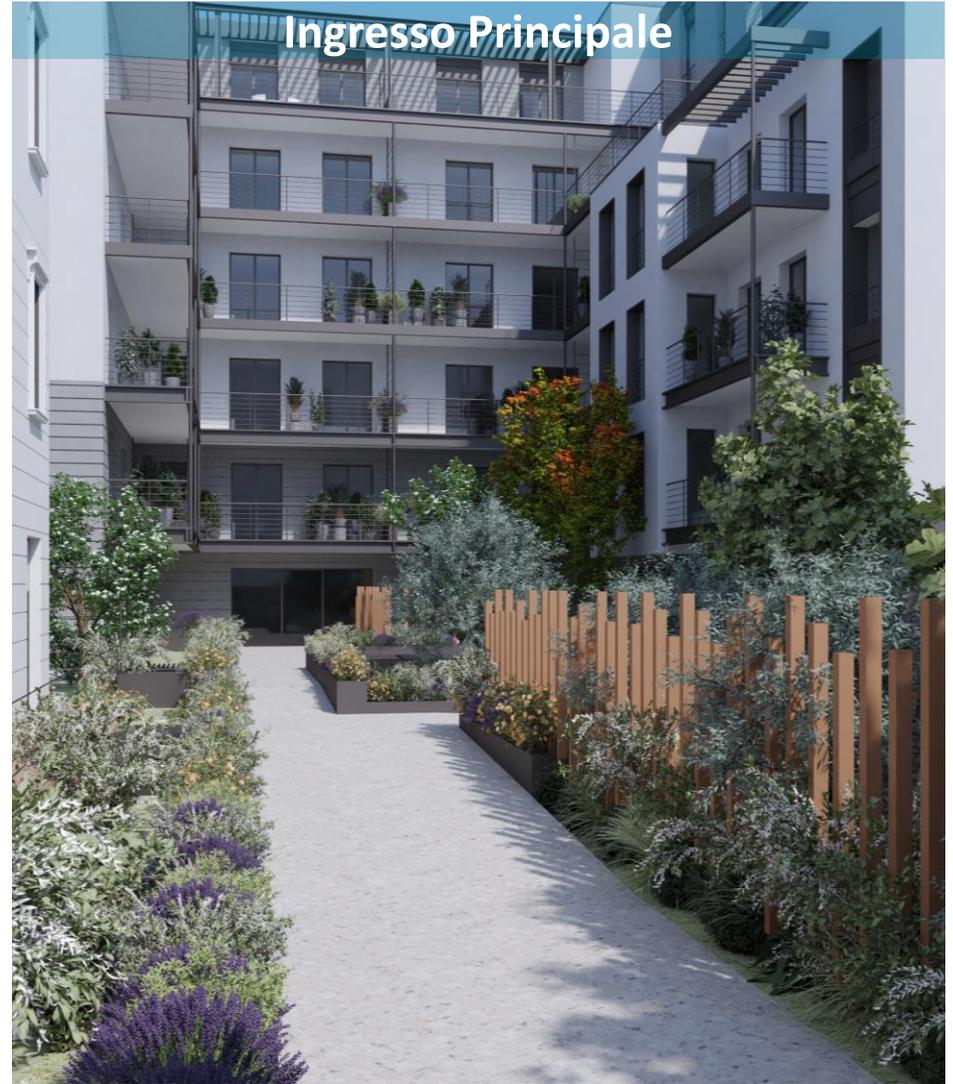
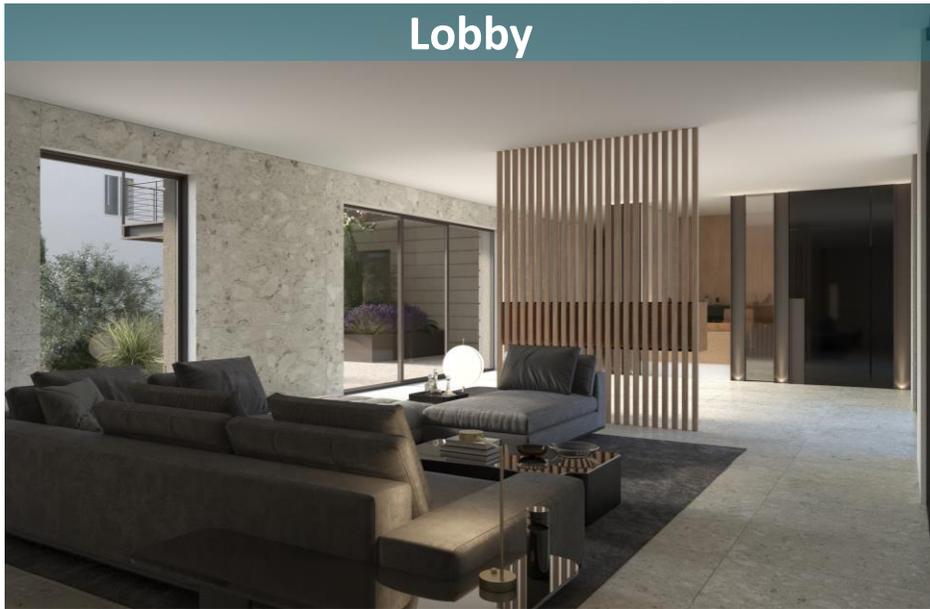


Tipo	# Unità	Media mq
Studio	8	39
1-bed	53	57
2-bed	16	82
3-bed	1	128

Roncaglia



Villoresi



Trivulzio



Unit Mix e Dati Economici

In media i costi operativi nel mercato milanese hanno un'incidenza sul costo di affitto del **10-15%**

	Unit Mix				
	Studio	1-bed	2-bed	3-bed	Media
Roncaglia	12	35	17	6	70
Villoresi	17	47	21	5	90
Trivulzio	8	53	16	1	78
Media	37	135	54	12	238

	Sizing [mq]				
	Studio	1-bed	2-bed	3-bed	Media
Roncaglia	46	57	89	108	67
Villoresi	41	53	91	158	66
Trivulzio	39	57	82	128	61
Media	42	56	88	131	65

	Pricing range [€/mese] ¹				
	Studio	1-bed	2-bed	3-bed	Media
Roncaglia	1.500-1.600	1.800-2.150	2.600-3.300	3.350-3.800	1.500-3.800
Villoresi	1.400-1.500	1.700-2.100	2.100-3.900	3.650-4.600	1.400-4.600
Trivulzio	1.300-1.600	1.650-2.500	2.100-2.900	3.550-3.700	1.300-3.700
Media	1.300-1.600	1.650-2.500	2.100-3.900	3.350-4.600	1.300-4.600

	ERV range [€/sqm/anno]				
	Studio	1-bed	2-bed	3-bed	Media
Roncaglia	390-420	380-450	350-440	370-420	350-450
Villoresi	410-440	380-480	280-510	280-350	280-510
Trivulzio	400-490	350-530	310-420	330-350	310-530
Media	390-490	350-530	280-510	280-420	290-540

Note: 1. Canoni All-in

Confidential and proprietary

Certificazioni

Implementazione della certificazione **LEED Gold** per i tre asset



- **Pianificazione e implementazione** dei requisiti per ottenere la certificazione in collaborazione con un **consulente LEED dedicato**
- **Adattamento dei layout e requisiti legali** per ottenere gli **obiettivi ESG**

1

PRS in Europa e a Milano

2

Gli Investitori e il Living

3

Case Study | Portafoglio Vecchia Milano

4

Considerazioni finali

Considerazioni finali

Opportunità: gli investimenti nel PRS in Italia hanno grande potenzialità grazie ai seguenti fattori

- **I benchmark Europei hanno riscontrato grande successo** nel PRS (€57 miliardi in investimenti) e gli stessi modelli possono essere riadattati al mercato italiano
- La **popolazione di Milano, in costante crescita**, ne fa uno dei mercati Europei più dinamici e l'offerta di prodotti innovativi risponde rapidamente alle nuove esigenze di mercato
- **L'incremento del numero di giovani professionisti a Milano**, aumenta la richiesta di soluzioni in affitto, avendo questi una disponibilità limitata per l'acquisto

Criticità: essendo il PRS un prodotto nuovo in Italia, alcune criticità devono essere affrontate

- Per la gestione dei nuovi Asset, in Italia, attualmente esistono un **numero limitato di strutture professionali di Property Management e Facility Management**
- **Il rischio/rendimento percepito dagli investitori si basa attualmente su benchmark europei**, che non sono stati ancora comprovati nel mercato dei capitali italiano
- **Anticipare l'impatto culturale di un prodotto innovativo**, capendo le esigenze e i gusti delle prossime generazioni, tramite layout e servizi pensati per loro

Conclusioni

KROLL

idealista/data

Aⁱⁿ
Abitare In®

Hines

Conclusioni

OUTLOOK

A livello europeo il segmento Residenziale / Living sta godendo di un periodo di rinascita connotato da kpi's con andamento favorevole che intercettano gli interessi degli investitori. Ne emerge un segmento dinamico e in espansione con caratteristiche proprie di ciascun Paese: nei mercati più consolidati, quali Germania e UK, si conferma il successo del **Private Rented Sector** (PRS), come mercato strutturato della residenza a reddito, mentre in altri stati si assiste all'ingresso di tale tipologia prevalentemente sotto forma di **Built-To-Rent**.

Sia nel PRS che negli sviluppi destinati alla vendita frazionata delle singole unità abitative si assiste sempre più ad una maggiore attenzione sia alla **qualità del prodotto finale** (intesa come layout / spazi comuni e servizi accessori) che al **target di riferimento** (esigenze diverse in base a età e situazione socio-economica del fruitore).

Per alimentare queste tendenze nei prossimi anni in Italia si ritiene indispensabile l'immissione sul mercato di nuovo prodotto innovativo rispondente alle diverse dinamiche dell'abitare, attraverso interventi puntuali di rigenerazione del parco edilizio italiano e recupero di aree dismesse.

Il recupero di vaste porzioni di territorio o il riposizionamento di singoli building a destinazione residenziale comporterà un innalzamento della qualità del contesto urbano, con conseguente rivalutazione di prezzi e canoni nella micro zona di riferimento.

PLAYER E FIGURE PROFESSIONALI

In concomitanza all'evoluzione del settore si assiste ad un consolidamento e crescita di **player specializzati**, altresì al ritorno di investitori istituzionali, che nel panorama italiano si qualificano prevalentemente come fondi pensioni e istituti assicurativi.

L'Outlook positivo del settore produrrà altresì una crescita di strutture professionali di Property Management e Facility Management a cui affidare la gestione attiva del Multi family e di altre forme del Living (short rent - long stay - leisure), ad oggi in Italia ancora limitate come numero e dimensione.

IL MERCATO ITALIANO

Focalizzando l'attenzione sul mercato italiano, nei prossimi anni si prevede il continuo affermarsi del **mercato Milanese** e del più ampio hinterland. La costante crescita della popolazione sommata a trend positivi dei prezzi delle abitazioni (sia per la vendita che locazione) fanno sì che la città meneghina sia uno dei mercati Europei più dinamici.

Anche il **mercato Romano** sta riscontrando negli ultimi anni una ripresa che potrebbe portare presto a condizioni di crescita elevate dell'intero settore residenziale.

Si evidenzia anche interesse per **località secondarie**, quali città d'arte / ambiti turistici o centri urbani connotati dalla presenza di sedi universitarie o di poli sanitari di eccellenza in grado di attirare un ampio bacino di utenza, con in testa Bologna e Firenze.

KROLL

idealista/data



Hines

Conclusioni

NUOVE TENDENZE E SCENARI FUTURI

La diffusione della pratica dello smart working e del lavoro agile ha contribuito a vivacizzare l'intero settore, oltre ad apportare nuove tendenze nell'ambito della domanda abitativa (ricerca di più ampie metrature, attenzione agli spazi comuni e qualità dei servizi dell'abitare).

Tale fenomeno è stato altresì in grado di valorizzare aree secondarie che in passato erano ritenute meno attrattive, ma in grado di offrire una qualità della vita migliore rispetto alle principali metropoli italiane.

A contribuire all'appeal del segmento residenziale vi sono anche le opportunità di finanziamento del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) che ha recentemente assegnato 2,8 miliardi di euro per il Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PinQua), secondo cui il 40% dei fondi andrà alle Regioni del Sud Italia. In aggiunta, i futuri investimenti programmati dal PNRR e destinati alle infrastrutture garantiranno un'elevata accessibilità ai territori favorendone la mobilità.

La consapevolezza dell'impatto dell'ambiente costruito sui consumi di risorse naturali e sulle dinamiche sociali in aree urbane ha accelerato l'attuazione delle pratiche aderenti alle policy Environmental, Social, Governance (ESG). Interventi mirati a conoscere lo stato qualitativo degli immobili e degli ambienti che li compongono, oltre alla verifica dell'effettivo rispetto della normativa di riferimento son alcune delle attività che puntano al miglioramento sostenibile del patrimonio immobiliare con vantaggi di sicurezza, sostenibilità per la proprietà e appeal per l'asset. In particolare, nel residenziale si assiste alla realizzazione di soluzioni abitative con ambienti che permettano una vivibilità più completa e specializzata, diversificata in base alle esigenze del nucleo abitativo (stanze dedicate allo studio o allo smart working, terrazzi, balconi, spazi ibridi e flessibili, ecc.).

In conclusione, anticipare l'impatto culturale di un prodotto innovativo, capendo le esigenze e i gusti delle prossime generazioni, tramite layout e servizi pensati per loro e attraverso interventi puntuali di rigenerazione del parco edilizio e recupero di aree dismesse potrebbe essere la soluzione "win-win" per il segmento Residenziale / Living.

KROLL

idealista/data



Hines

Contatti



Simone Spreafico

Managing Director, Advisory & Valuation Department
Simone.Spreafico@kroll.com

Paola Solcia

Director, Special Division & Feasibility Dept.
Paola.Solcia@kroll.com

Carlo Damia

Associate Director, Corporate Real Estate
Carlo.Damia@kroll.com

Silvia Gobbi

Senior Associate, Special Division & Feasibility Dept.
Silvia.Gobbi@kroll.com

Stefano Saloriani

Senior Associate, Special Division & Feasibility Dept.
Stefano.Saloriani@kroll.com

idealista/data

Paolo Scalia

Head of Sales Idealista/data Italia
pscalia@idealista.it

Giada Marino

Head of Advisory & Valuation Idealista/data Italia
gmarino@idealista.it



idealista/data



Hines

Contatti



Abitare In®

Alessandro Peveraro

Amministratore Delegato Homizy
apeveraro@abitareinspa.com

Stella Stellato

Specialista area sviluppo
stellato@abitareinspa.com

Hines

Raoul Ravara

Managing Director I Asset Management
Raoul.Ravara@hines.com

Raffaele Attanasio

Associate I Asset Management
Raffaele.Attanasio@hines.com

Ruggiero di Luggo

Analyst I Asset Management
Ruggiero.Diluggo@hines.com

Andrea Benetti

Analyst I Asset Management
Andrea.Benetti@hines.com

KROLL

idealista/data



Abitare In®

Hines