

## Comunicato stampa

Rapporto di Immobiliare.it sul mercato immobiliare di Milano

### **Il 43% delle ricerche immobiliari a Milano avviene per sostituire l'abitazione di proprietà**

***Il 78% di chi cerca prima casa sceglie l'usato per il prezzo  
Il 73% degli under 35 è orientato alla ricerca di una locazione***

**Milano, 11 giugno 2019** – Gli ultimi dieci anni hanno visto mutare il mercato immobiliare milanese, non solo per le oscillazioni dei prezzi a causa della crisi – alla quale, però, la città ha risposto meglio del resto d'Italia – ma anche per gli importanti cambiamenti relativi all'utenza in cerca di casa. Secondo lo studio di Immobiliare.it (<https://www.immobiliare.it>), presentato oggi in occasione del **seminario di ASPESI Milano organizzato con Intesa Sanpaolo Casa**, la società di mediazione e intermediazione immobiliare del Gruppo Intesa Sanpaolo, dal 2009 ad oggi si è **ridotta del 12% la quota di chi cerca una prima casa a Milano** e attualmente **il 43% delle ricerche inizia mosso da esigenze di sostituzione** dell'immobile di proprietà.

*«Questo importante cambiamento coinvolge tutti gli operatori del settore perché cambia in modo radicale le necessità degli utenti a cui dobbiamo dare risposta – dichiara **Carlo Giordano, Amministratore Delegato di Immobiliare.it** – Chi cerca un immobile in sostituzione al proprio ha esigenze nettamente superiori alla media, avendone già in possesso uno ed essendo disposto a cambiare solo nel caso in cui ne incontri un altro esattamente rispondente ai suoi nuovi bisogni».*

Il cambio di paradigma, da ricerca di prima casa a ricerca per sostituzione, si riflette su diversi aspetti. In primo luogo, sull'**età media degli utenti** e su come si dividono fra locazione e acquisto. Secondo l'analisi del portale, infatti, **chi ha meno di 55 anni cerca prevalentemente immobili in affitto**, in percentuali che superano addirittura il **70% nel caso degli under 35**. La fascia d'età in cui si cerca per lo più con finalità d'acquisto, **ben il 57%**, è quella che va **oltre i 55 anni**, già proprietaria di immobili.

Ma non solo. Le nuove esigenze cambiano anche lo stato abitativo degli immobili più cercati. **Quasi uno su quattro degli utenti che cerca per sostituire il suo immobile guarda esclusivamente al mercato delle nuove costruzioni**, più pronto a rispondere alle esigenze che lo portano a cambiare casa. Chi vuole invece acquistare la **prima casa**, **nel 78% guarda solo all'usato** in quanto fonte di possibile risparmio su una spesa che a Milano rimane importante, visti gli elevati costi al metro quadro che continuano a salire in tutti i quartieri. Anche chi è intenzionato a comprare come **investimento** (19% delle ricerche a Milano) **predilige l'usato**, cercando un'occasione con il massimo del rendimento.

*«Il dato dei giovani sempre più orientati verso l'affitto della casa – ha commentato il Presidente di ASPESI, l'associazione milanese degli investitori immobiliari, **Federico Filippo Oriana** – a Milano non è indicativo solo della difficoltà economica epocale delle classi più giovani della popolazione italiana, ma anche di un cambiamento di mentalità orientato sempre più verso nuovi modi di vivere fondati su libertà e spazi comuni. Mentre il dato impressionante sulla dimensione potenziale degli acquisti “di sostituzione”, gli unici che potrebbero realmente rilanciare a breve il mercato della casa, conferma la validità della proposta ASPESI sulle permutate, fondata sull'agevolazione dell'imposta di registro a costo zero per lo Stato».*

Per inquadrare meglio le esigenze dell'utente tipo che cerca casa a Milano, il portale ha chiesto agli utilizzatori del sito quali sono i loro **desiderata per quanto riguarda l'appartamento, lo stabile in cui è inserito e la classe energetica.**

In merito a quest'ultima i risultati dimostrano come sia necessario lavorare ancora sulla sensibilità degli utenti rispetto al risparmio energetico. **Solo il 29% di chi cerca casa a Milano dichiara di volere un immobile in classe A.** Il resto del campione si divide fra chi si accontenta di una classe bassa pur di risparmiare (31%) e chi ammette di non aver valutato questo aspetto e di non esserne influenzato (40%).

Per quanto riguarda la conformazione dell'immobile, **il desiderio che accomuna il 46% degli utenti è quello di avere cucina e soggiorno in un unico ambiente.** Le altre due caratteristiche più ambite da chi cerca casa a Milano sono la **presenza di un bagno per ogni camera da letto** (43%) e della **cabina armadio** (38%). Resta ferma la necessità di un **box auto**, indicato dal 61% dei rispondenti come aspetto essenziale dell'immobile dei propri sogni.

La ricerca, infine, ha messo in luce le nuove esigenze legate agli stabili. Il **37% del campione** intervistato dichiara di voler vivere in un palazzo che abbia la **connessione internet centralizzata**, ormai più importante della **tv digitale comune**, segnalata come benefit dal 26% degli utenti. Una persona su tre cerca uno stabile in cui si utilizzino **app utili a gestire tutte le questioni comuni** del condominio.

**Anna Carbonelli, amministratore delegato e direttore generale Intesa Sanpaolo Casa:** *«La vitalità del mondo immobiliare milanese ci dimostra quanto velocemente evolvano le esigenze della clientela. Tecnologia e collaborazione devono essere le parole chiave dell'agente immobiliare 4.0 per adattarsi a questo. E, in aggiunta, un segmento come il nostro Exclusive può contribuire ancora meglio a identificare esigenze specifiche favorendo anche opportunità provenienti da investitori stranieri attratti dal nostro dinamismo».*



Per ulteriori informazioni:

#### **Ufficio Stampa Immobiliare.it**

Federica Tordi, Giulia Rabbone, Antonino Lanza

392.1176397 - 02.87107409 – 13

[ufficiostampa@immobiliare.it](mailto:ufficiostampa@immobiliare.it)

#### **Ufficio Stampa ASPESI**

Eugenio Tumsich

336.790554

#### **Intesa Sanpaolo**

Ufficio Media Banca dei Territori e Media Locali

[stampa@intesasanpaolo.com](mailto:stampa@intesasanpaolo.com)

#### **About ASPESI**

L'ASPESI, Associazione Nazionale tra le Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare, nata nel 1993 a Milano per riunire gli imprenditori del settore immobiliare e rappresentarne gli interessi, associa in prevalenza le società che investono in iniziative di valorizzazione, sviluppo e recupero di aree edificabili e fabbricati. Associa, inoltre, qualificati studi professionali specializzati nell'immobiliare e aziende di servizi, le maggiori property companies e importanti associazioni del settore.

#### **About Immobiliare.it**

Immobiliare.it, con oltre 1,2 milioni di annunci, rappresenta il punto di riferimento in Italia per la ricerca e l'offerta immobiliare. Fanno parte di Immobiliare.it SpA anche il portale eureKasa.it, il primo ad aver debuttato sulla rete nel 2005, NuoveCostruzioni.it, Commerciale.it, Mioaffitto e LuxuryEstate.com. Secondo i dati diffusi da Nielsen Netratings, fin da marzo 2008 quello di Immobiliare.it SpA è il gruppo di portali immobiliari più utilizzato in Italia. L'obiettivo di Immobiliare.it è quello di essere d'aiuto a chi vuole vendere, affittare o cercare case, uffici, negozi o locali commerciali, ma anche semplicemente una stanza, utilizzando il sito su desktop, smartphone e tablet oppure tramite le applicazioni sviluppate per sistemi iOS (iPhone, iPad ed Apple Watch) e Android. Immobiliare.it investe costantemente nella tecnologia con l'obiettivo di essere sempre al passo con le evoluzioni del mondo digital, talvolta anticipandone le tendenze. Tra le sedi di Roma e Milano l'azienda impiega ad oggi circa 300 dipendenti.

#### **About Intesa Sanpaolo Casa**

Intesa Sanpaolo Casa è la società di mediazione e intermediazione immobiliare del Gruppo Intesa Sanpaolo attiva dal 2015, che conta su una rete di 200 agenti in 12 città italiane e 44 agenzie immobiliari, di cui una innovativa agenzia online in grado di seguire circa 200 comuni in tutta Italia grazie al web. La società ha raggiunto in pochi anni circa 13 milioni di fatturato gestionale, vantando una media nei tempi di vendita di 130 giorni a fronte di una media di mercato pari a 8 mesi con tassi di conversione da mandati a vendita che si attestano al 62%. Intesa Sanpaolo Casa presenta un Net Promoter Score - l'indicatore internazionale che considera la propensione dei clienti a promuovere spontaneamente la società e i suoi servizi - pari a 49, un dato ben al di sopra della media del 7 tra gli operatori nel mercato immobiliare. Dal 2019 anche le dimore da sogno sono presenti sul sito [www.intesasanpaolocasa.com](http://www.intesasanpaolocasa.com) all'interno della sezione *Exclusive* dedicata al segmento degli immobili di pregio.