

**METAMORFOSI
DEL MERCATO 2**



**EVOLUZIONE DEL MERCATO
RESIDENZIALE NELLA FASE POST
EMERGENZA DA VIRUS COVID-19**

EVENTO IN MODALITÀ WEBINAR

GIOVEDÌ 9 LUGLIO, DALLE 17.30 ALLE 19.30

ANCE

MILANO
LODI
MONZA E BRIANZA

quaderno n°8/2020

ANCE

MILANO
LODI
MONZA E BRIANZA

GIOVEDÌ
9
LUGLIO

dalle 17,30 alle 19,30

EVOLUZIONE DEL MERCATO RESIDENZIALE NELLA FASE POST EMERGENZA DA VIRUS COVID-19

EVENTO
IN WEBINAR

**ISCRIVITI
QUI**

CLICCA QUI

PER CONSULTARE
IL CALENDARIO
COMPLETO DEGLI
INCONTRI

2° CICLO DI INCONTRI

**METAMORFOSI
del
MERCATO**

INTERVENGONO

Mario Breglia *Presidente di Scenari Immobiliari*

Giuseppe Crupi *Ceo di Abitare Co.*

Enzo Albanese *Presidente di Sigest*

PRESIEDE

Edoardo De Albertis

Vice Presidente al Centro Studi Assimpredil Ance

COORDINA

Antonio Gennari *Senior Advisor Assimpredil Ance*

Abitare co.[®]

la tua sicurezza nel tempo

Giuseppe Crupi
CEO

Evoluzione del
mercato residenziale nella
fase post emergenza
da virus Codiv-19

MILANO, 09/07/2020





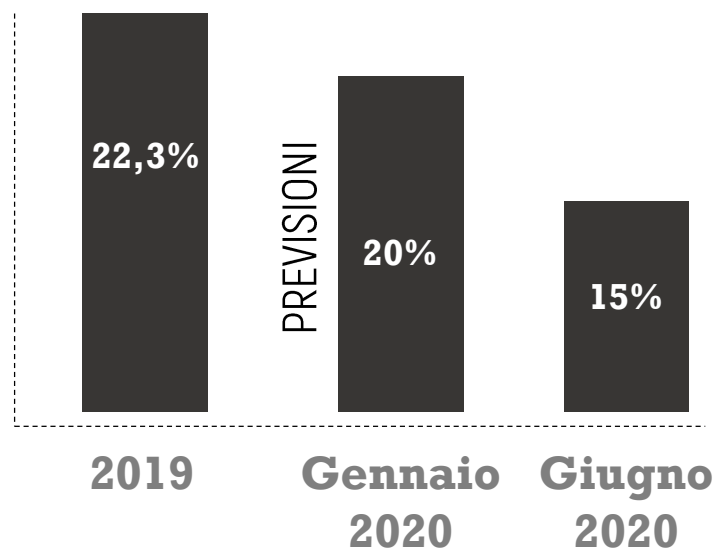
MILANO - il mercato immobiliare residenziale

	2019	Previsione 2020	
		Pre-Covid (gennaio 2020)	Post-Covid (giugno 2020)
● N. Transazioni Totali (nuovo + usato)	26.000 (+6% su 2018)	27.800 (+6,9% su 2019)	21.000 (-19% su 2019)
● Fatturato (nuovo + usato)	8 Miliardi (+15% su 2018)	8,8 Miliardi (+10% su 2019)	6,8 Miliardi (-15% su 2019)

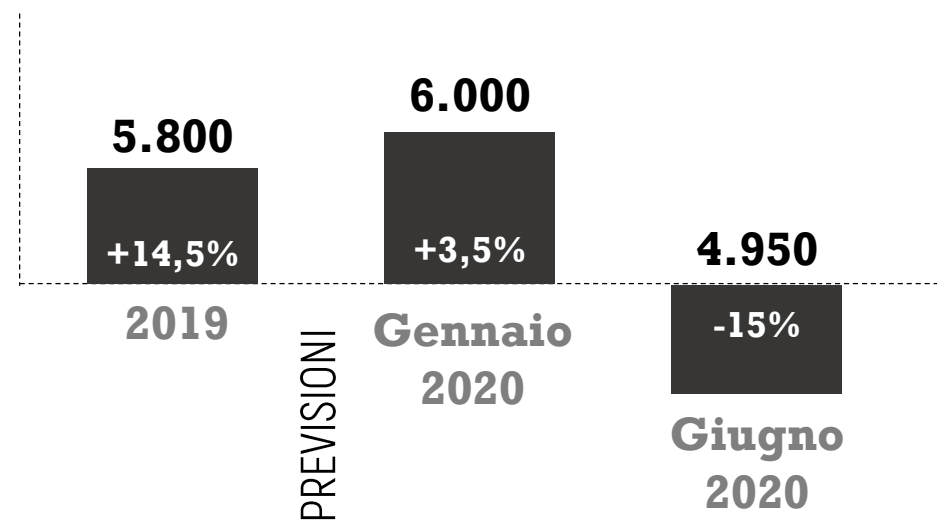


MILANO - il mercato immobiliare delle nuove residenze

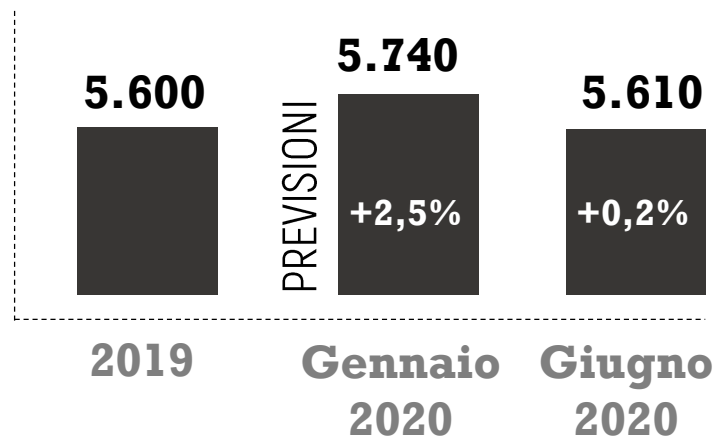
% Offerta nuove abitazioni sul totale



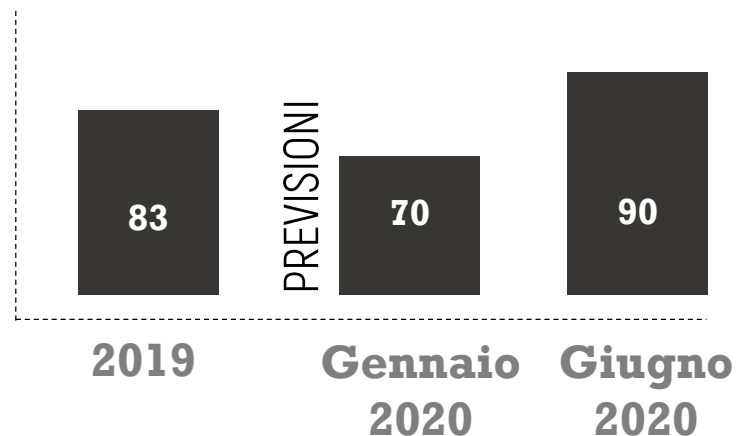
N. Transazioni nuove costruzioni



Prezzo medio di vendita euro al mq



Tempi di vendita (giorni)





MILANO - numero contatti ed appuntamenti

- Numero contatti

2020
dal 1.1.2020
al 28.2.2020

+16%

2020 – FASE 1
dal 1.3.2020
al 30.4.2020

-52%

2020 – FASE 2
dal 1.5.2020
al 30.6.2020

-10%

(rispetto al 1° bim. 2020)

+4%

(rispetto al 3° bim. 2019)

- Numero appuntamenti

Maggio 2020
vs
Maggio 2019

+28,1%

Giugno 2020
vs
Giugno 2019

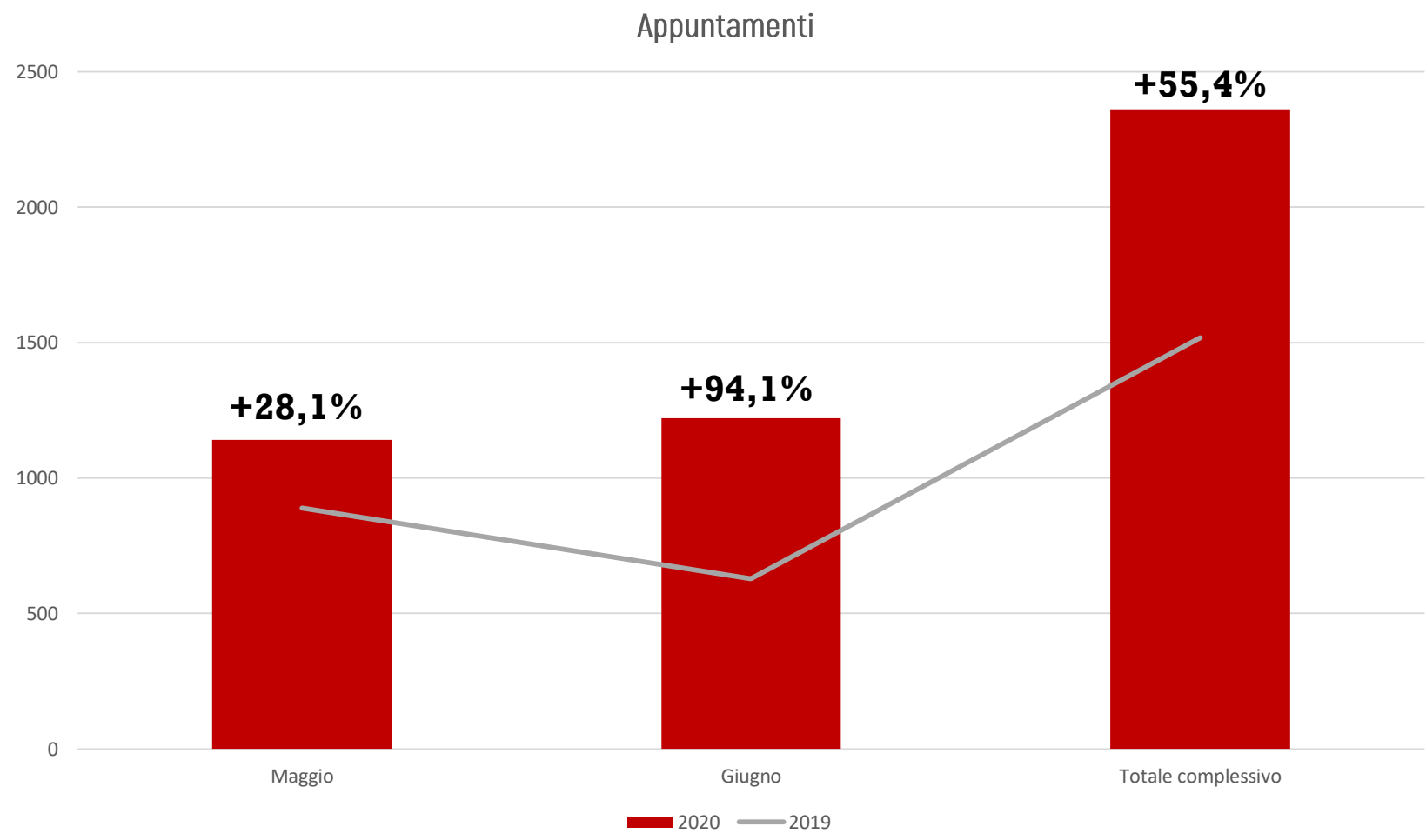
+94,1%

TOTALE
3° bim. 2020 vs 3° bim 2019

+55,4%



MILANO - numero appuntamenti





MILANO - numero di transazioni

Maggio 2020
vs
Maggio 2019

-1,7%

Giugno 2020
vs
Giugno 2019

+9,8%

TOTALE
3° bim. 2020 vs 3° bim 2019
(maggio – giugno)

+5,3%

1° semestre 2020 vs 1° semestre 2019

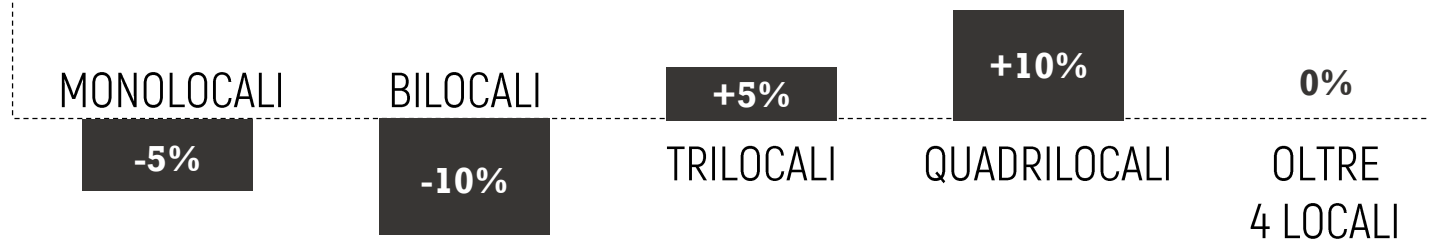
-13,2%



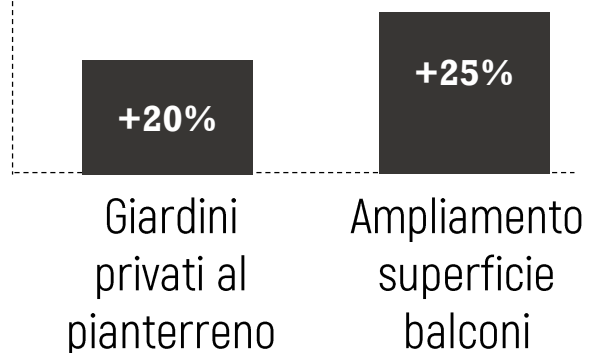
Modifiche progettuali su alcune nuove iniziative in Fase 2

Nuovi appartamenti più spaziosi

variazione % della quota di appartamenti in relazione alla loro superficie



Aumento superficie spazi esterni



Riprogettazione spazi in casa o nelle parti comuni



Nuovi roof top da prenotare per uso privato tramite App Condominio



Delivery room: aumento superficie



Coworking: creazione di meeting room più piccole per incontri one to one



Fitness room: frazionamento degli spazi comuni per svolgere attività separate



«Il vero lusso oggi è la salute coniugata in tutte le forme»

Le nuove residenze post-Covid 19, trend attuali e futuri

Più verde dentro e fuori casa

Cresce la richiesta di spazi esterni, come balconi più ampi, giardini privati, condominiali o pubblici, terrazzi e rooftop da usare tutto l'anno, il tutto anche rinunciando all'acquisto in una zona centrale e spostandosi verso l'esterno, per avere più spazi verdi a disposizione. Attrezzature e sistemi per creare con le piante barriere di verde che possiedono non solo una funzione estetica ma soprattutto una capacità di sbarrare e filtrare l'inquinamento.





Le nuove residenze post-Covid 19, trend attuali e futuri

Le Gated Community

Quartieri composti da edifici totalmente autosufficienti ed ecosostenibili in aree residenziali di pregio recintate.

La Gated Community punta all'autosufficienza: trovare tutto ciò di cui si ha bisogno, senza più l'obbligo di uscire all'esterno.

Veri e propri piccoli quartieri protetti da sistemi di sicurezza che creano un ambiente tranquillo, non inquinato, un vero e proprio stile di vita.





Le nuove residenze post-Covid 19, trend attuali e futuri

Una casa multiconnessa

È aumentata la multimedialità della famiglia con un picco molto forte degli acquisiti per l'home working: connessioni internet ad alta velocità per video call e streaming, pc, schermi e stampanti. Una tendenza verso la digitalizzazione della casa che aumenterà sempre di più.





Le nuove residenze post-Covid 19, trend attuali e futuri

Edifici e appartamenti Contactless

La tecnologia applicata a edifici e abitazioni sta venendo incontro alle nuove esigenze di sicurezza per la salute delle famiglie come gli apparecchi contactless, gli ascensori a comando vocale e gli assistenti come Alexa o Google Home.





Le nuove residenze post-Covid 19, trend attuali e futuri

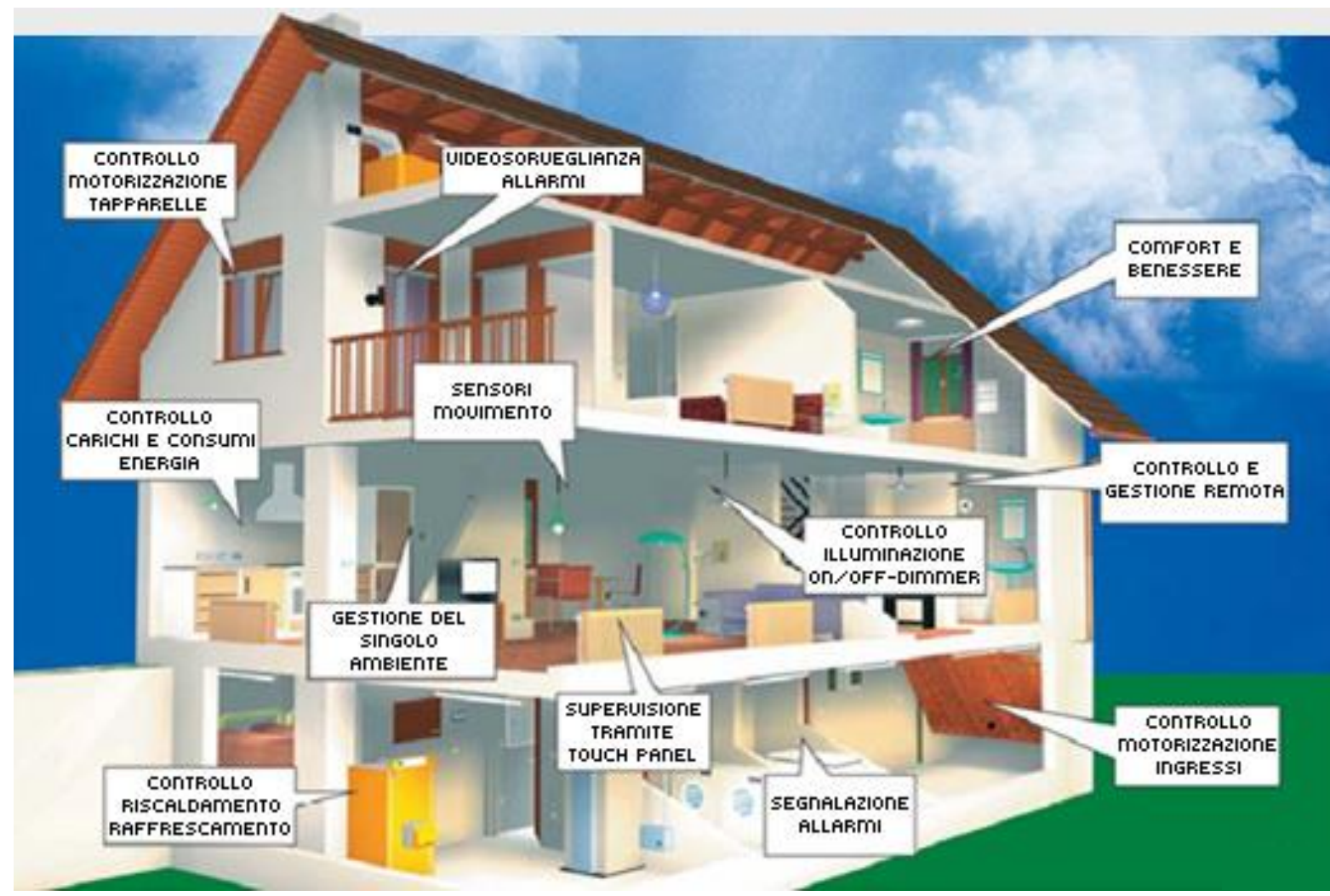
Case libere dall'inquinamento indoor

Ci stiamo spostando verso un generale ricorso a sistemi naturali o ibridi che mettono al centro della salute della casa e della famiglia piante, trattamenti, materiali e apparecchi ecosostenibili. Esistono già diverse e nuove categorie di soluzioni per installare nelle case isolamenti, pareti, pavimenti e arredi attivamente depuranti.



Le nuove residenze post-Covid 19, trend attuali e futuri

Domotica per appartamenti ed edifici (Building Automation)




Automatizzare le tende e i serramenti, centralizzare l'accensione delle luci per evitare sprechi, regolare la temperatura, controllare da remoto ogni stanza della propria abitazione, prevenire inconvenienti domestici come fughe di gas, allagamenti, black-out attivando in caso di necessità le opportune contromisure e infine monitorare costantemente i consumi di elettricità, gas e acqua. Questi sono solo alcuni dei numerosi vantaggi delle **soluzioni domotiche** oggi in commercio che permettono di rendere "smart" tanto un piccolo appartamento quanto un intero edificio aperto al pubblico (Building Automation).

Abitare co.[®]

la tua sicurezza nel tempo



Centro Studi di Assimpredil Ance
webinar «Metamorfosi del mercato» ciclo 2020
Evoluzione del mercato residenziale nella fase post emergenza da virus covid-19



«Oltre» il post Covid 19: nuovi trend della domanda residenziale

Vincenzo Albanese | Presidente Sigest

9 luglio 2020

Residenziale Post Covid-19



▼ Transazioni residenziali: I trim. 2020:
-15,5% Italia, -19,3% Milano

▲ Grande attenzione al prodotto casa
(*stage* di nuove esigenze e attività)

◀ Parziale criticità: il mercato è supportato
da tassi bassi di interesse, tuttavia
l'accesso al credito può rappresentare
un problema

◀ Criticità rilevante: ridare fiducia ai clienti

Survey Sigest- BVA Doxa*



Prospect Sigest: **il 70% è intenzionato a continuare la ricerca della casa**, il 23% preferisce interrompere la ricerca, il 7% ha già concluso l'acquisto.

Focus casa:

- **dimensione** della casa cercata (necessità di avere una stanza in più),
- **terrazzo** e/o balcone abitabile,
- servizi di **portineria/locker** per la ricezione dei pacchi e presenza di **aree verdi condominiali**.

Focus consulenza: nuovo approccio alla consulenza virtuale, vincente la modalità ibrida.

Residenziale 2020-2025?

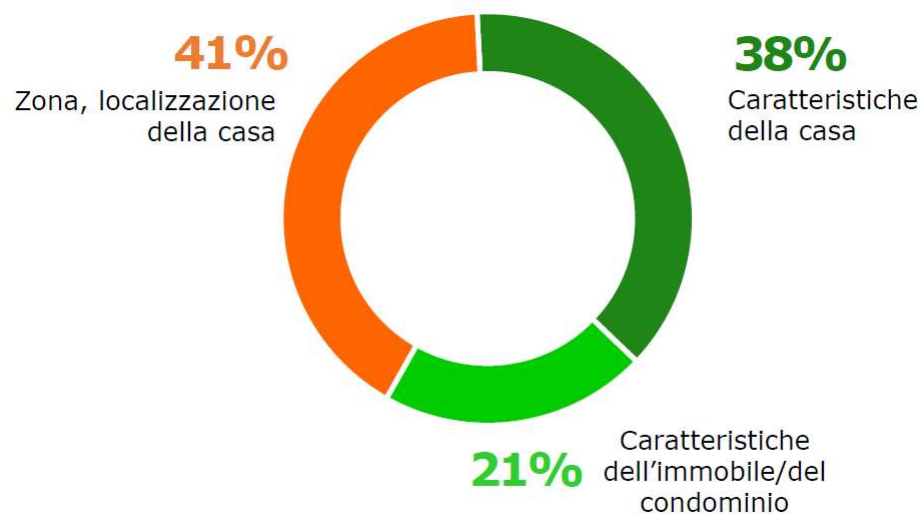


Macro trend residenziale



- ▲ Interesse prodotto nuovo.
- ▲ Outdoor: focus qualità del contesto, servizi, verdi, socializzazione.
- ◀ Indoor: nuova attenzione alla reversibilità degli spazi.

Focus macro: ruolo contesto urbano per la qualità abitativa



Survey BVA- Doxa per Sigest, 5 maggio 2020, *Il mercato immobiliare post Covid-19: aspettative e desiderata dei Prospect Sigest*

- Le caratteristiche del quartiere sono divenuti **imprescindibili**
- La location è percepita come **determinante** per la qualità dell'abitare (**41%**)
- Concorrono a definirla sia servizi, trasporti pubblici, parchi, ma anche **l'identità del quartiere**, la presenza di luoghi che promuovano l'incontro e la socializzazione tra gli abitanti.

Focus micro: reversibilità degli spazi con gli arredi



- L'esigenza di far convivere più persone contemporaneamente richiede non solo maggiori dimensioni ma soprattutto **ambienti adattabili**.



- La possibilità di creare ambienti «**double face**» recuperando di giorno superfici destinate al sonno diventa essenziale per contenere le metrature.



- L'**ecosistema casa** diventa sempre più un luogo che si **plasma e riconfigura durante tutta la giornata**.



grazie per l'attenzione