



MILANO

Città metropolitana

Flavio Antonio Bassanini

Vicario Fimaa Milano, Lodi e Monza e Brianza

Milano, 29 Marzo 2022

DATI



Aumento graduale del numero delle transazioni nel terzo trimestre del 2021

- **Numero compravendite residenziali:** da 6.891 nel primo trimestre 2020 a 10.162 nel terzo trimestre 2021 (+47,5%).
- **Numero compravendite uffici:** da 104 a 254 nel 2020 diminuito dal primo al terzo trimestre 2021 fino a 143.
- **Numero compravendite negozi o laboratori:** da 265 a 511 nel 2020 diminuito nel terzo trimestre 2021 fino a 479.

L'ultimo trimestre del 2021 ha visto qualche diminuzione nel numero delle trattative con successivo rallentamento dei contatti e delle visite agli immobili, sia per le compravendite che per le locazioni per le quali si registrano ancora margini di trattativa.



TRATTATIVE PER ZONA

- **Zona Nord:** dinamica delle quotazioni maggiore per tutte le tipologie di appartamenti.
- **Zona Ovest, Nord Ovest e zona Est:** crescita maggiore per gli appartamenti nuovi.
- **Zona Sud Ovest e Sud Est:** aumento più significativo dei valori, soprattutto per le nuove costruzioni ma non solo, rispetto a tutto il territorio della Città Metropolitana.



Negozi: tendente diminuzione dei valori con previsione di ulteriori cali per il 2022



Uffici: calo dei valori ad eccezione degli immobili a destinazione direzionale della zona Sud Est

In generale si tratta di un mercato con valori mediamente stabili con poco margine di sconto su tutte le tipologie.

Le eventuali variazioni sono intorno al 5% sia nel residenziale che nel commerciale e negli uffici con qualche punta del 10% ma solo nel residenziale dove il prodotto è valido o ben ubicato.



Esempio residenziale/terziario

- Il “**caso Basiglio**”, con aumento dei valori superiore al 10% per l’impatto degli interventi su Cascina Vione e le nuove realizzazioni di Milano 3.0.
- Buona ripresa dei capannoni in affitto in **zona Sesto San Giovanni** per inizio lavori **area Falck**

In generale influisce molto la carenza di prodotto rispetto alla richiesta, nonostante i diversi cantieri di nuovi sviluppi sparsi sul territorio che potrebbero portare offerte anche concorrenziali.

Tipologie più richieste conformi al primo semestre del 2021

Superfici più ampie e migliore gestione degli spazi interni, con almeno una stanza in più oltre al bisogno di spazi aperti come terrazzi se non addirittura giardini.

SUPERBONUS

🏠 110%

***Poche riqualificazioni effettivamente portate a termine.** Alcune interessanti ma non senza problematiche burocratiche e tecniche, oltre al rialzo dei prezzi dei materiali e alla carenza di manodopera. Questo ha portato a **complicazione delle transazioni** in corso e a variazioni dei valori secondo la bontà e l'efficacia dell'intervento stesso.*



Problemi tecnici e pratici relativi alla situazione urbanistica per la conformità degli immobili con conseguenti difficoltà legate alle perizie e alla finanziabilità da parte delle banche.

Bilancio positivo per questo secondo semestre del 2021.



Scenario più complesso e critico per il primo semestre del 2022, condizionato fortemente dalla grave situazione internazionale per generale incertezza e per impatto anche rispetto alla clientela russa e ucraina presente sul nostro territorio.