



CAMERA DI
COMMERCIO
MILANO
MONZABRIANZA
LODI



Collegio Agenti d'Affari in Mediazione di
Milano, Lodi, Monza Brianza e Province dal 1945

WORKSHOP “Qualità della vita a Milano”

in occasione della presentazione dei prezzi degli Immobili di Milano, Monza
Brianza e Lodi del II semestre 2019

Milano 2020: qualità della vita, andamento del mercato e le nuove sfide della città.

Vincenzo Albanese
Presidente FIMAA Milano Lodi Monza e Brianza

Milano, 30 gennaio 2020

Palazzo Giureconsulti – Sala Parlamentino Piazza dei Mercanti 2, Milano

Prima di tutto...



...da ieri è in vigore il PGT!

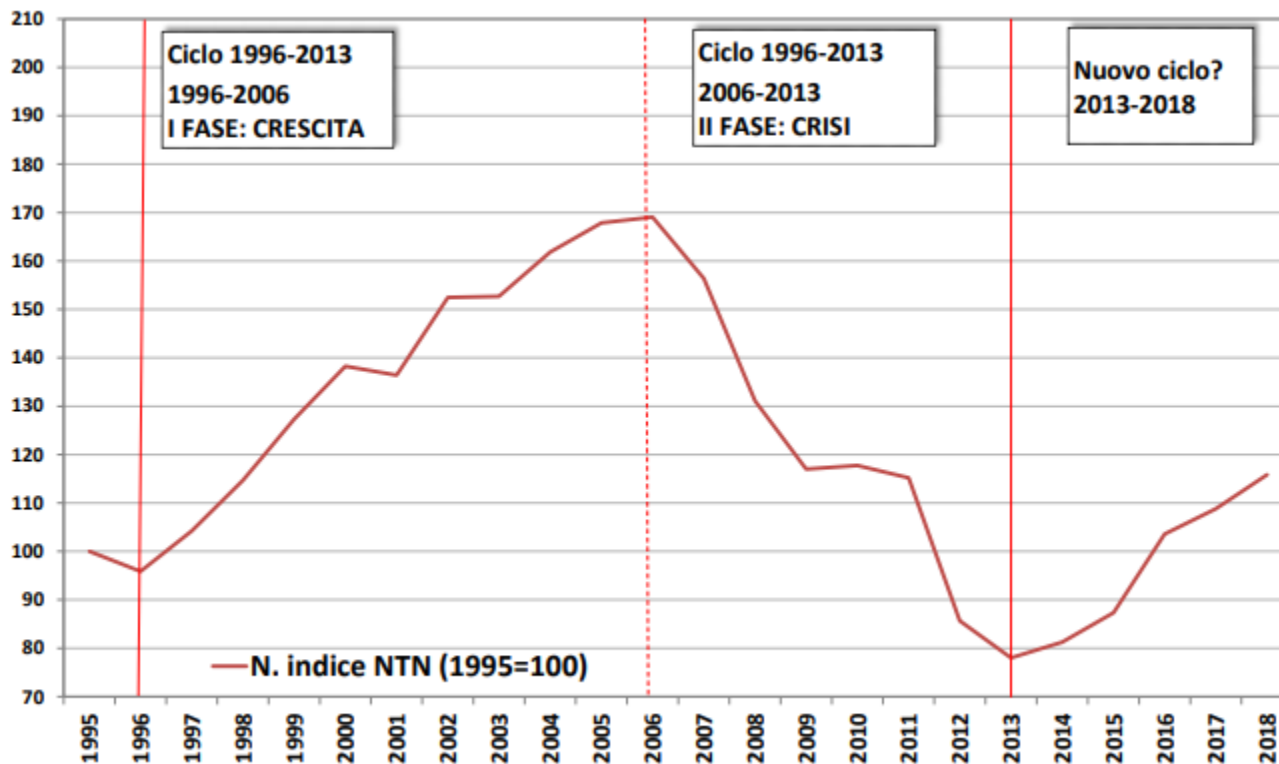
Milano 2020-2030



Il PGT dovrà governare un periodo di straordinarie opportunità: quello delle Olimpiadi.

Quale possibile effetto sul mercato?

Milano potrebbe «saltare» un ciclo immobiliare



Ciò significa che la crescita iniziata nel 2013 potrebbe non incontrare la fase fisiologica di contrazione, del numero delle transazioni, ma prevedere un trend positivo dei volumi fino al 2026.

Fonte: Agenzia delle Entrate, OMI, Rapporto Immobiliare 2019, 23 maggio 2019, Il settore residenziale

Milano è anche «qualità di vita»

POS.	PROVINCIA	PUNTEGGIO
1	Milano	587,6
2	Bolzano	586,3
3	Trento	582,3
4	Aosta	581,5
5	Trieste	565,7
6	Monza e Brianza	561,4
7	Verona	561,1
8	Treviso	556,1
9	Venezia	555,3
10	Parma	546,0
11	Vicenza	545,7
12	Brescia	545,4
13	Pordenone	543,6
14	Bologna	543,4
15	Firenze	542,9
16	Udine	541,2
17	Rimini	538,8
18	Roma	537,2
19	Modena	536,5
20	Cagliari	535,1

L'indagine de Il Sole 24 Ore è realizzata da 30 anni e racconta le 107 province italiane attraverso 90 indicatori che misurano il benessere.

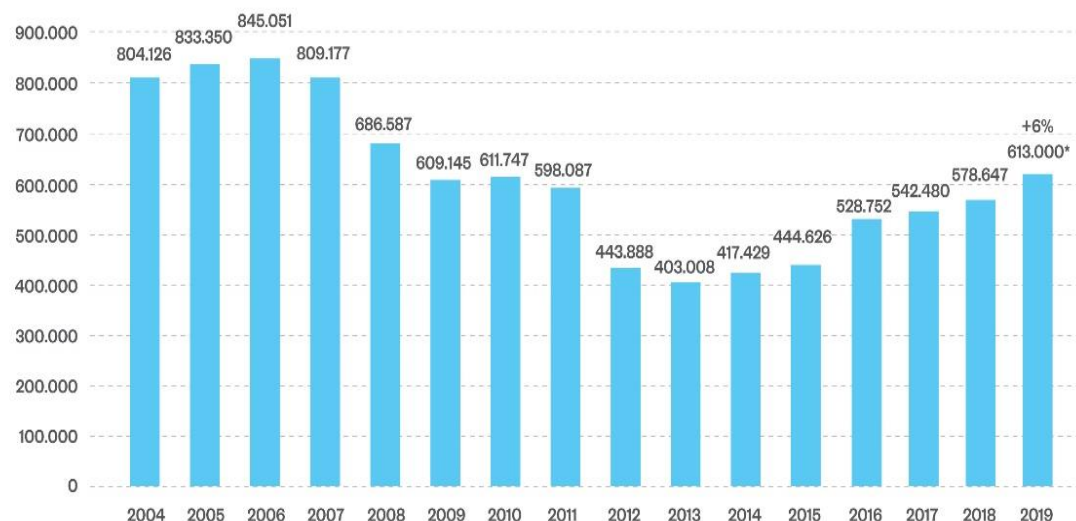
Milano per il secondo anno consecutivo è prima in classifica, ossia la città dove si vive meglio in Italia.

Roma? al 18° posto.

E Monza Brianza e Lodi? Al 6° e al 36°.

Fonte: lab24.ilsole24ore.com/qualita-della-vita-2019

Come si è concluso il 2019?



Residenziale Italia

100 miliardi €*

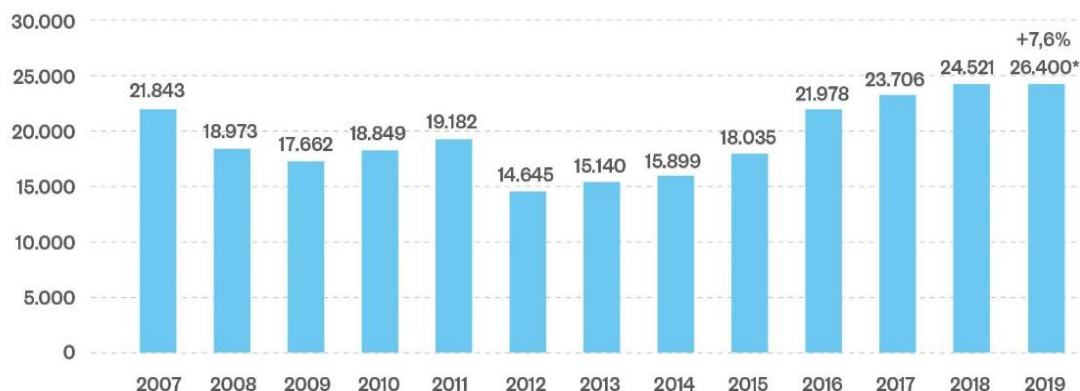
Fatturato previsto

613.000*

Numero transazioni

163.000 €

valore medio transazioni 2018



Residenziale Milano

8,3 miliardi €*

Fatturato previsto

26.400*

Numero transazioni

313.500 €

valore medio transazioni 2018

Fonte: Agenzia delle Entrate. OMI, Nota trimestrale III trim 2019, 5 dicembre 2019

Elaborazione: Ufficio Studi FIMAA MLMB.

(*)Previsioni: Ufficio Studi FIMAA MLMB

Quali trend per il 2020?

Il Real Estate di Milano in Europa

Overall rank		Overall prospects
1	Paris	^ 2.16
2	Berlin	^ 2.13
3	Frankfurt	^ 2.07
4	London	^ 2.03
5	Madrid	^ 1.89
6	Amsterdam	^ 1.85
7	Munich	^ 1.82
8	Hamburg	— 1.68
9	Barcelona	— 1.54
10	Lisbon	— 1.52
11	Milan	— 1.36
12	Dublin	— 1.35
13	Brussels	— 1.32
14	Warsaw	— 1.14
15	Vienna	— 1.09
16	Luxembourg	— 1.06
17	Zurich	— .95
18	Stockholm	— .92
19	Copenhagen	— .87
20	Prague	— .85
21	Helsinki	— .79
22	Rome	— .78
23	Manchester	— .72
24	Birmingham	— .64
25	Edinburgh	— .60
26	Lyon	∨ .59
27	Budapest	∨ .56
28	Athens	∨ .55
29	Oslo	∨ .37
30	Istanbul	∨ .35
31	Moscow	∨ .17

- ^ More than 1 standard deviation above mean
 — +/- 1 standard deviation of mean
 ∨ More than 1 standard deviation below mean

Milano si trova all'11° posto nella lista dei migliori mercati europei, subito dietro Lisbona e subito prima di Dublino. (Roma è al 22° posto).

La ricerca indica che Milano è particolarmente apprezzata per la solidità economica.

Investment prospects: local outlook, 2010–2020

Excellent

Good

Fair

Poor

Very poor

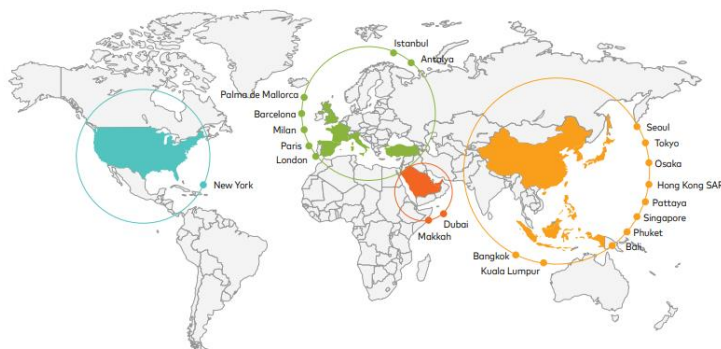
Year 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20

Source: Emerging Trends Europe survey 2020.

Note: The local outlook is based on scores given by respondents who are familiar with the city.

Fonte: PWC, Urban Land Institute, Emerging Trends Europe Survey 2020

Milano e il turismo



Milano è l'unica città italiana nella top 20 mondiale per numero di visitatori: con 9,10 milioni di visitatori nel 2018 e una spesa media giornaliera di 155 dollari, si posiziona al **16° posto nel ranking delle città più visitate al mondo.**

In Europa è al 5° posto.

Rank	City	Total international visitors
01	Bangkok	22.78MM
02	Paris	19.10MM
03	London	19.09MM
04	Dubai	15.93MM
05	Singapore	14.67MM
06	Kuala Lumpur	13.79MM
07	New York	13.60MM
08	Istanbul	13.40MM
09	Tokyo	12.93MM
10	Antalya	12.41MM

Rank	City	Total international visitors
11	Seoul	11.25MM
12	Osaka	10.14MM
13	Makkah	10.00MM
14	Phuket	9.89MM
15	Pattaya	9.44MM
16	Milan	9.10MM
17	Barcelona	9.09MM
18	Palma de Mallorca	8.96MM
19	Bali	8.26MM
20	Hong Kong SAR	8.23MM

MILANO
LODI
MONZA BRIANZA



Fonte: Mastercard, Global Destination Cities Index 2019, settembre 2019

Il mercato residenziale a Milano

Periodo straordinario: sia la domanda abitativa in locazione sia quella per l'acquisto sono in grande fermento.

Per quanto riguarda l'**acquisto**, rileviamo la sovrapposizione di ben 3 domande:

- **Locale**
- **Nazionale**
- **Internazionale**

Il mercato della **locazione** si appresta a cambiare «pelle», attraverso una profonda mutazione del comparto. Questa evoluzione porterà a un approccio industriale e professionale al mercato dell'affitto.



Il mercato della locazione

Gli investitori internazionali sono molto interessati all'asset class residenziale di Milano sia per iniziative da destinare alla **vendita** sia alla **locazione**.

Le caratteristiche del prodotto per il **residenziale in locazione sono completamente diverse rispetto all'asset in vendita**, ad esempio:

- interventi di oltre 1000 unità,
- approccio alla progettazione ad hoc,
- centralità della gestione professionale.



Grazie per l'attenzione

MILANO
LODI
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.