

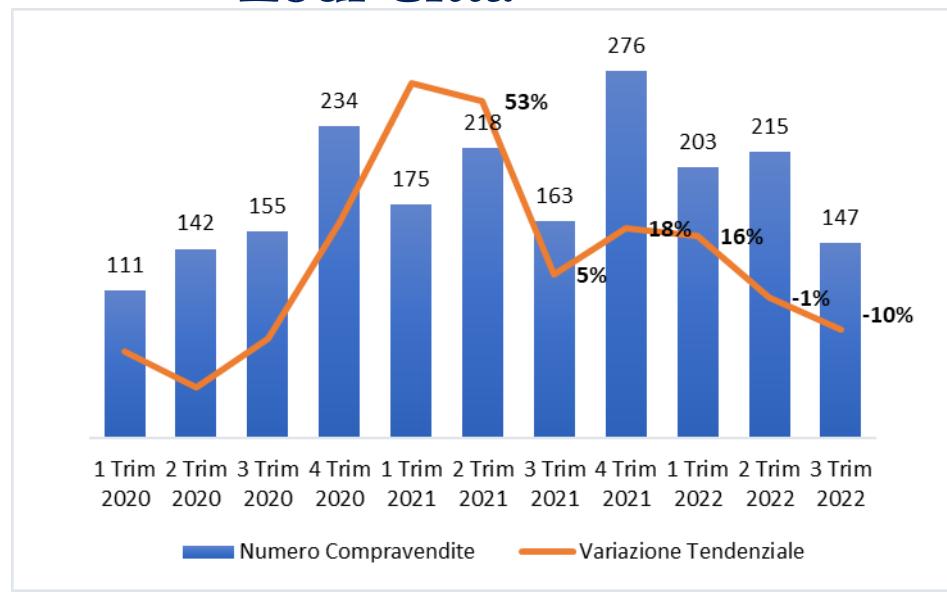
Mercato immobiliare nella città di Lodi sulla base della rilevazione FIMAA MI LO MB

Febbraio 2023



DINAMICA COMPRAVENDITE RESIDENZIALI

Lodi Città



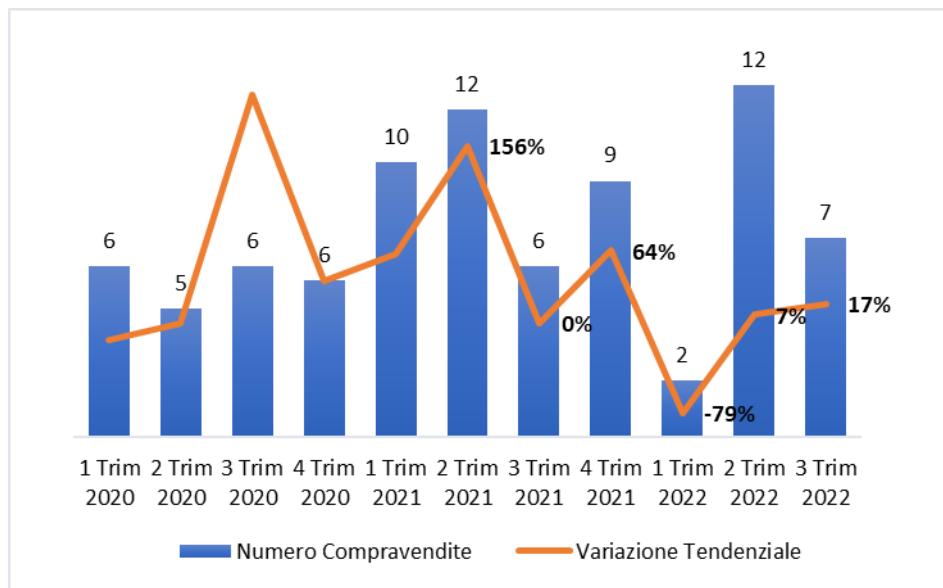
Fonte: Osservatorio Mercato Immobiliare- Agenzia delle Entrate

A Lodi il trend delle compravendite di immobili residenziali è caratterizzato da un andamento stagionale con il secondo e il quarto trimestre di ogni anno in netta crescita rispetto i valori del primo e terzo trimestre di ogni anno (nel 2020 la crescita è stata esponenziale visto che la primavera 2020 è stato il trimestre della prima ondata Covid19). Per un confronto più omogeneo è stato scelto di effettuare un confronto di carattere tendenziale.

Nel terzo trimestre 2022 si registra una flessione nel numero di compravendite (-10%) passando dalle 163,2 del 2021 alle 146,7 del 2022.

DINAMICA COMPRAVENDITE NEGOZI E LABORATORI

Lodi Città

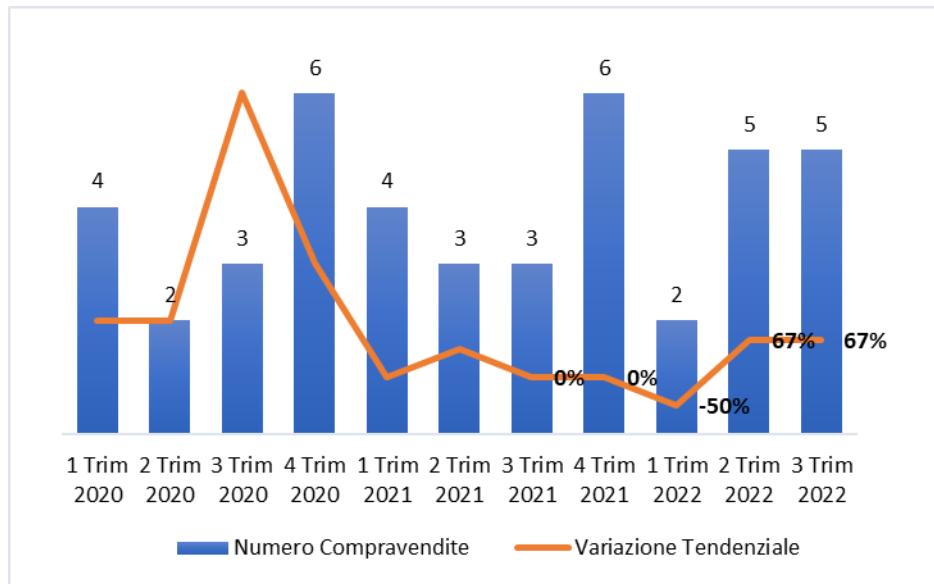


Fonte: Osservatorio mercato immobiliare- Agenzia delle Entrate

A Lodi le compravendite di immobili destinati ad uso negozi o laboratori nel terzo trimestre 2022 registrano un incremento percentuale rispetto allo stesso periodo del 2021 (+17%) passando da 6 compravendite nel 2021 a 7 del 2022.

DINAMICA COMPRAVENDITE UFFICI

Lodi Città



Fonte: Osservatorio mercato immobiliare- Agenzia delle Entrate

Gli immobili destinati ad uffici nella città di Lodi registrano un lieve incremento nell'ultimo periodo analizzato, passando dalle 3 transazioni del terzo trimestre 2021 alle 5 del terzo trimestre 2022, registrando un +67% sul valore tendenziale.

DINAMICA QUOTAZIONI RESIDENZIALI

Lodi Città

Lodi città	Quotazione €/mq			N. Indice (2020-1=100)		
	Periodo	Appartamenti nuovi	Appartamenti recenti	Appartamenti vecchi	Nuovi	Recenti
2020-1	2231	1503	836	100	100	100
2020-2	2228	1525	886	99,9	101,5	106,0
2021-1	2214	1511	903	99,3	100,6	108,0
2021-2	2281	1556	1014	102,2	103,5	121,3
2022-1	2272	1547	994	101,9	103,0	118,9
2022-2	2297	1575	1000	103,0	104,8	119,6
Var 2022-2 su 2022-1	1%	2%	1%			

Fonte: Elaborazioni US Confcommercio MI LO MB su dati FIMAA MI LO MB

- Nell'ultimo semestre, rispetto al 2022-1, le quotazioni residenziali a Lodi sono generalmente cresciute con una media dell'1% per le tre tipologie di appartamenti analizzati
- Gli appartamenti nuovi raggiungono quasi la soglia dei 2.297€, quelli recenti si attestano sui 1.575€ mentre quelli vecchi 1.000€, i valori risultano essere i massimi della serie analizzata per gli appartamenti nuovi e recenti, non per quelli vecchi.
- A numero indice si può notare come l'incremento dei prezzi dal 2020-1 raggiunga quasi un +20% per gli appartamenti vecchi, mentre si assesta su numeri più contenuti per i nuovi (+3%) e recenti (+4,8%).

DINAMICA QUOTAZIONI NON RESIDENZIALI

Lodi Città

Lodi città	Quotazione €/mq		N.Indice (2020-2=100)		
	Periodo	Negozi	Uffici	Negozi	Uffici
2020-2	1050	1296	100	100	
2021-1	1063	1289	101,2	99,4	
2021-2	1036	1269	98,6	97,9	
2022-1	1071	1263	102,0	97,4	
2022-2	1093	1263	104,1	97,4	
Var 2022-2 su 2022-1	2%	0%			

Fonte: Elaborazioni US Confcommercio MI LO MB su dati FIMAA MI LO MB

- Le quotazioni immobiliari per le categorie non residenziali, uffici e negozi, nel secondo semestre 2022 registrano un incremento del +4,1% per i negozi e una riduzione invece per gli uffici (-2,6%) rispetto al semestre di riferimento del 2020-1.
- Nell'ultimo semestre del 2022 si registra un aumento delle quotazioni immobiliari per i negozi del +2% rispetto al 2022-1; per gli uffici invece la quotazione resta immutata.

Quotazioni immobiliari per zona di Lodi città

Lodi città	Periodo	Centro	Periferia	Semicentro
Appartamenti nuovi / Classe energetica A - B	2021-1	2.850	2.063	2.206
	2021-2	3.100	2.075	2.281
	2022-1	3.100	2.088	2.250
	2022-2	3.100	2.088	2.306
Var 2022-2 su 2022-1		0%	0%	2%
Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio	2021-1	2.150	1.300	1.563
	2021-2	2.075	1.338	1.644
	2022-1	2.025	1.331	1.644
	2022-2	2.025	1.350	1.688
Var 2022-2 su 2022-1		0%	1%	3%
Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare	2021-1	1.000	819	963
	2021-2	1.200	888	1.094
	2022-1	1.150	894	1.056
	2022-2	1.150	900	1.063
Var 2022-2 su 2022-1		0%	1%	1%
Negozi	2021-1		1.175	950
	2021-2	1.100	1.083	967
	2022-1	1.400	1.067	967
	2022-2	1.650	1.033	967
Var 2022-2 su 2022-1		18%	-3%	0%
Uffici	2021-1	1.675	1.000	1.338
	2021-2	1.675	1.008	1.363
	2022-1	1.675	1.008	1.350
	2022-2	1.675	1.008	1.350

Fonte: rilevazione semestrale FIMAA MI LO MB

Dinamica quotazioni immobiliari per zona di Lodi città

Lodi città	Periodo	Centro	Periferia	Semicentro
Appartamenti nuovi / Classe energetica A - B	2021-1	100	100	100
	2021-2	108,8	100,6	103,4
	2022-1	108,8	101,2	102,0
	2022-2	108,8	101,2	104,5
Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio	2021-1	100	100	100
	2021-2	96,5	102,9	105,2
	2022-1	94,2	102,4	105,2
	2022-2	94,2	103,8	108,0
Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare	2021-1	100	100	100
	2021-2	120,0	108,4	113,6
	2022-1	115,0	109,2	109,7
	2022-2	115,0	109,9	110,4
Negozi	2021-1	-	100	100
	2021-2	100	92,2	101,8
	2022-1	127,3	90,8	101,8
	2022-2	150,0	87,9	101,8
Uffici	2021-1	100	100	100
	2021-2	100	100,8	101,9
	2022-1	100	100,8	100,9
	2022-2	100	100,8	100,9

La dinamica è presentata con i numeri indice assumendo come periodo base il primo semestre 2021 e arrivando fino al secondo semestre 2022.

Analisi quotazioni residenziali per zone di Lodi – parte 1

- Centro Storico: tra il 2021-1 e il 2022-2 le quotazioni per tutte le tipologie di immobili residenziali sono aumentate, a eccezione degli appartamenti recenti (-5,8% sul semestre 2021-1). Gli incrementi maggiori si sono registrati nel 2022-2, pari a +8,8% per gli appartamenti nuovi e +15% per gli appartamenti vecchi.
- Semicentro: anche in questa macro area si verifica una crescita dei prezzi degli appartamenti di ogni categoria nel confronto tra il 2022-2 e il 2021-1. Per le abitazioni nuove l'incremento è stato pari al +4,5%; per quelle recenti +8% e per quelle vecchie o da ristrutturare +10,4%.

Analisi quotazioni residenziali per zone di Lodi - parte 2

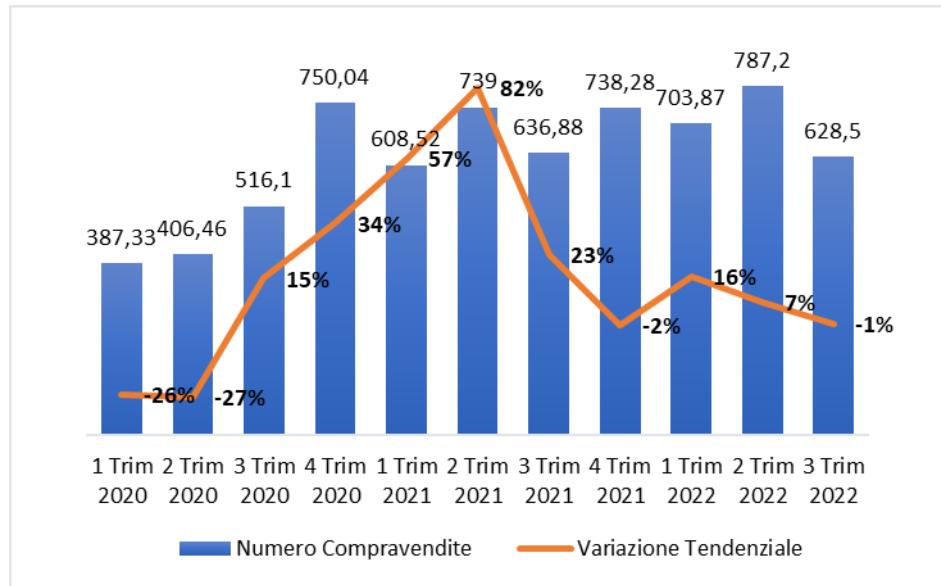
- Periferia: nei quartieri periferici della città di Lodi la tendenza non cambia; si registra un aumento dei prezzi per tutte le categorie di immobili a uso residenziale. La crescita più importante la si ha per gli appartamenti vecchi o da ristrutturare con +9,9% nel 2022-2 rispetto al semestre indice del 2021-1; gli appartamenti recenti crescono del +3,8% sul 2021-1 mentre quelli nuovi del +1,2%.

Analisi quotazioni non residenziali (negozi e uffici) per zone di Lodi

- Negozi: i prezzi al metro quadrato delle tre macro aree cittadine fanno registrare delle tendenze diverse. Per quanto riguarda il centro, il numero indice è in rapporto al 2021-2 e si nota come nel 2022-2 la quotazione media per un negozio passi dai 1.100€ al mq ai 1.650€ (+50%), anche nel semicentro vi è una crescita, seppur lieve, del +1,8% in questo caso rispetto al 2021-1; mentre in periferia vi è una netta riduzione della quotazione immobiliare che passa dai 1.175€ al mq del 2021-1 ai 1.033€ al mq del 2022-2 (-12,1%)
- Uffici: nel periodo considerato i prezzi al metro quadro degli immobili destinati a uso di ufficio rimangono abbastanza costanti per tutte le zone della città, con leggeri scostamenti: in centro restano fissi a 1.675 € al mq; nel semicentro si passa da 1.338€ al mq ai 1.350€ al mq del 2022-2 (+0,9%); mentre in periferia si passa dai 1.000€ al mq ai 1.008€ al mq del 2022-2 (+0,8%).

DINAMICA COMPRAVENDITE RESIDENZIALI

Provincia di Lodi

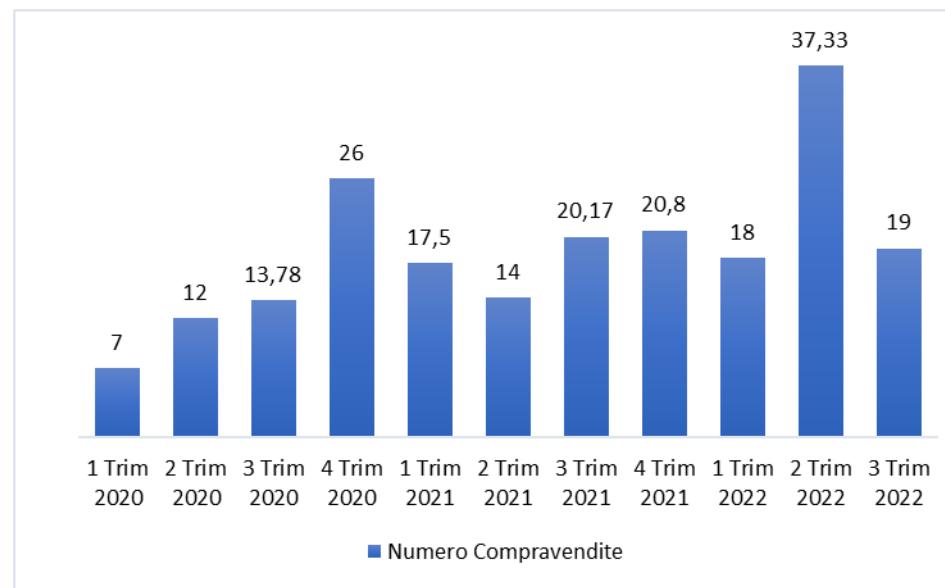


Fonte: Elaborazioni US Confcommercio MI LO MB su dati FIMAA MI LO MB

Nella provincia lodigiana il terzo trimestre 2022 registra una leggera riduzione tendenziale (-1%) nel numero di compravendite residenziali passando dalle 636,88 del terzo trimestre 2021 alle 628,5 dello stesso periodo del 2022.

In generale nel 2022 si mantiene costante la dinamicità iniziata nel 2021, con il valore massimo di compravendite dal 2020 raggiunto nel secondo trimestre 2022.

DINAMICA COMPRAVENDITE Negozi e Laboratori Provincia di Lodi



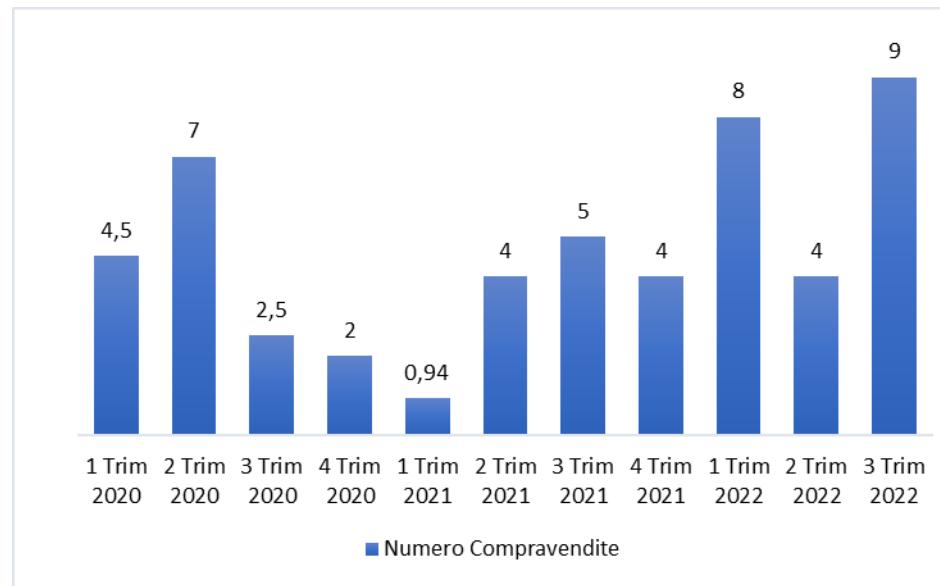
Fonte: Osservatorio mercato immobiliare- Agenzia delle Entrate

Per quanto riguarda i negozi e i laboratori nella Città di Lodi il terzo trimestre 2022 registra un lieve decremento tendenziale nel numero di compravendite passando da 20,17 del 2021 a 19 del 2022 (-6%).

La contrazione risulta abbastanza netta invece anche a livello congiunturale tra il secondo e il terzo trimestre del 2022, si passa 37,3 a 19 compravendite.

DINAMICA COMPRAVENDITE UFFICI

Provincia di Lodi



Fonte: Osservatorio mercato immobiliare- Agenzia delle Entrate

In provincia di Lodi per la categoria degli Uffici il terzo trimestre 2022 registra un rilevante incremento tendenziale nel numero di compravendite passando dalle 5 del 2021 alle 9 del 2022.

L'aumento è anche a livello congiunturale rispetto al secondo trimestre 2022.

CANONI DI LOCAZIONE Lodi città

Categoria	Semestre	Centro	Periferia	Semicentro	Media Lodi città
Appartamenti oltre 70 m ² non arredati (<i>Canone annuo €/mq</i>)	2020-1	98	48	62	60
	2020-2	98	53	64	63
	2021-1	98	53	66	64
	2021-2	105	88	91	91
	2022-1	113	88	91	92
	2022-2	113	88	91	92
Variazione 2022-2/2022-1		0%	0%	0%	0%
Mono/bilocali arredati (<i>Canone mensile €</i>)	2020-1	490	410	426	426
	2020-2	490	410	426	426
	2021-1	450	416	421	422
	2021-2	450	388	403	401
	2022-1	500	413	450	439
	2022-2	500	394	413	414
Variazione 2022-2/2022-1		0%	-5%	-8%	-6%
Negozi	2020-1	130			130
	2020-2	130			130
	2021-1	130	60		123
	2021-2	130	100	103	106
	2022-1	130	99	107	106
	2022-2	130	103	105	107
Variazione 2022-2/2022-1		0%	3%	-2%	1%
Uffici	2020-1	130	80	98	101
	2020-2	130	80	98	101
	2021-1	130	78	271	140
	2021-2	95	86	105	94
	2022-1	95	86	109	97
	2022-2	95	90	109	99
Variazione 2022-2/2022-1		0%	4%	0%	2%

Fonte: Elaborazioni US Confcommercio MI LO MB su dati FIMAA MI LO MB

DINAMICA CANONI DI LOCAZIONE Lodi città

Categoria	Semestre	Centro	Periferia	Semicentro	Media Lodi città
Appartamenti oltre 70 m ² non arredati (<i>Canone annuo €/mq</i>)	2020-1	100	100	100	100
	2020-2	100	110,4	104,0	105,6
	2021-1	100	110,4	106,1	106,5
	2021-2	107,7	183,1	147,5	153,0
	2022-1	115,4	183,1	147,5	154,4
	2022-2	115,4	183,1	147,5	154,4
Mono/bilocali arredati (<i>Canone mensile €</i>)	2020-1	100	100	100	100
	2020-2	100	100	100	100
	2021-1	91,8	101,5	98,8	99,1
	2021-2	91,8	94,5	94,4	94,1
	2022-1	102,0	100,6	105,6	103,0
	2022-2	102,0	96,0	96,8	97,1
Negozi	2020-1	100	-	-	100
	2020-2	100	-	-	100
	2021-1	100	-	-	94,9
	2021-2	100	-	-	81,4
	2022-1	100	-	-	81,6
	2022-2	100	-	-	82,1
Uffici	2020-1	100	100	100	100
	2020-2	100	100	100	100
	2021-1	100	96,9	278,2	138,6
	2021-2	73,1	107,8	107,7	93,2
	2022-1	73,1	107,8	111,5	96,0
	2022-2	73,1	112,5	111,5	97,7

Variazioni a numero indice dove il 100 rappresenta il canone di locazione dell'anno base 2020-1

Analisi canoni di locazione a Lodi residenziale

- Mono/bilocali arredati: nel secondo semestre 2022 il canone mensile medio di locazione per la città di Lodi è 414 euro, in centro città è di 500 euro; 413 euro nel semicentro e 394 euro mensili per un affitto in periferia. Rispetto al semestre base 2020-1, si registrano incrementi nel 2022-2 in centro (+2%); mentre in semicentro e periferia rispettivamente del -3,2% e del -4%. La variazione congiunturale (tra i due semestri 2022) invece resta uguale in centro, cala del -8% nel semicentro e del -5% in periferia.
- Appartamenti oltre 70 metri quadrati non arredati: il canone annuo medio al metro quadrato è 113 euro per la zona centrale cittadina, 91 per il semicentro e 88 per la periferia del capoluogo. Per questa categoria gli incrementi sono stati molto forti in tutte le zone della città nel 2022-2, rispetto al 2020-1, si ha un +15,4% in centro; +47,5% nel semicentro e addirittura del +83,1% in periferia. Non vi è variazione tra il 2022-1 e il 2022-2.

Analisi canoni di locazione a Lodi non residenziale

- Negozi: il canone medio annuo degli immobili destinati ad uso commerciale nella città di Lodi è di 107 €. Vi è una netta riduzione nel 2022-2 rispetto al 2020-1, -17,9%. Le variazioni tra il primo e il secondo semestre 2022 sono state del +3% in periferia; del -2% nel semicentro e invariate in centro città.
- Uffici: il loro canone annuo di locazione medio è di 99 euro a livello cittadino; 95 euro a metro quadrato in centro; 90 euro a metro quadrato in periferia e 109 euro al mq per il semicentro (dato più alto della città). Rispetto al 2022-1, nel secondo semestre 2022 sono aumentati i canoni solo in periferia del +4%; mentre nel centro e nel semicentro sono rimasti invariati.