

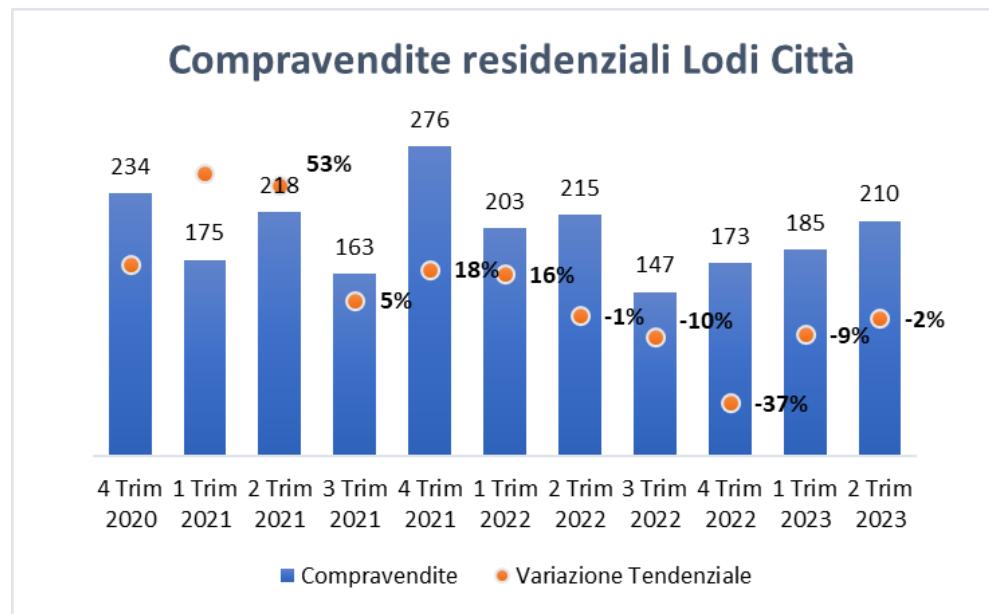
Mercato immobiliare nella città di Lodi sulla base della rilevazione FIMAA MI LO MB

Settembre 2023



DINAMICA COMPRAVENDITE RESIDENZIALI

Lodi Città



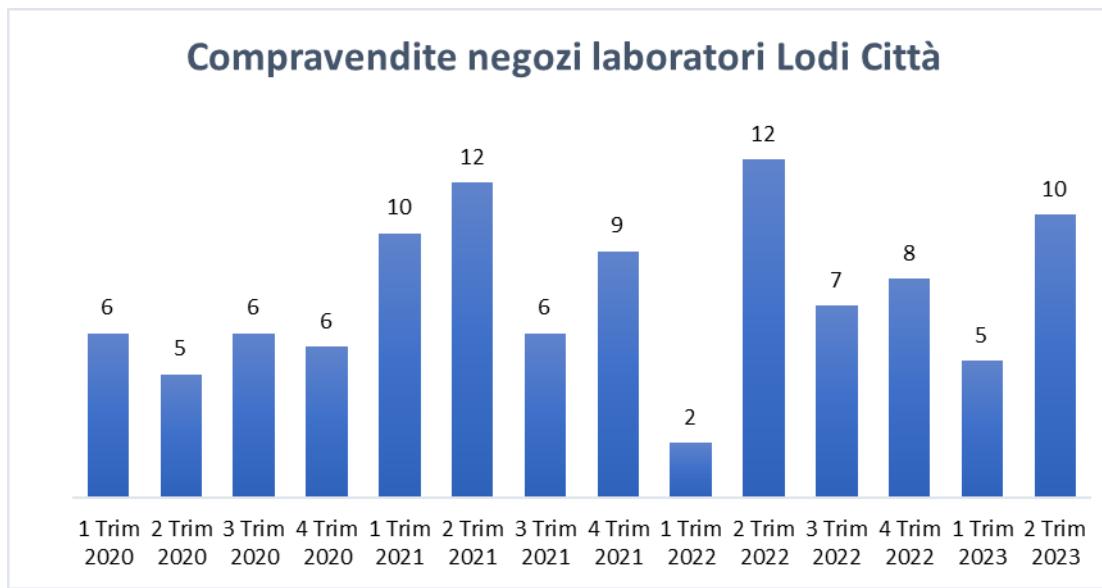
Fonte: Osservatorio Mercato Immobiliare- Agenzia delle Entrate

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 secondo trimestre 2023 si registra una lieve flessione nel numero di compravendite (-2%) passando dalle 215 del 2022-2 alle 210 del 2023-2.

DINAMICA COMPRAVENDITE NEGOZI E LABORATORI

Lodi Città

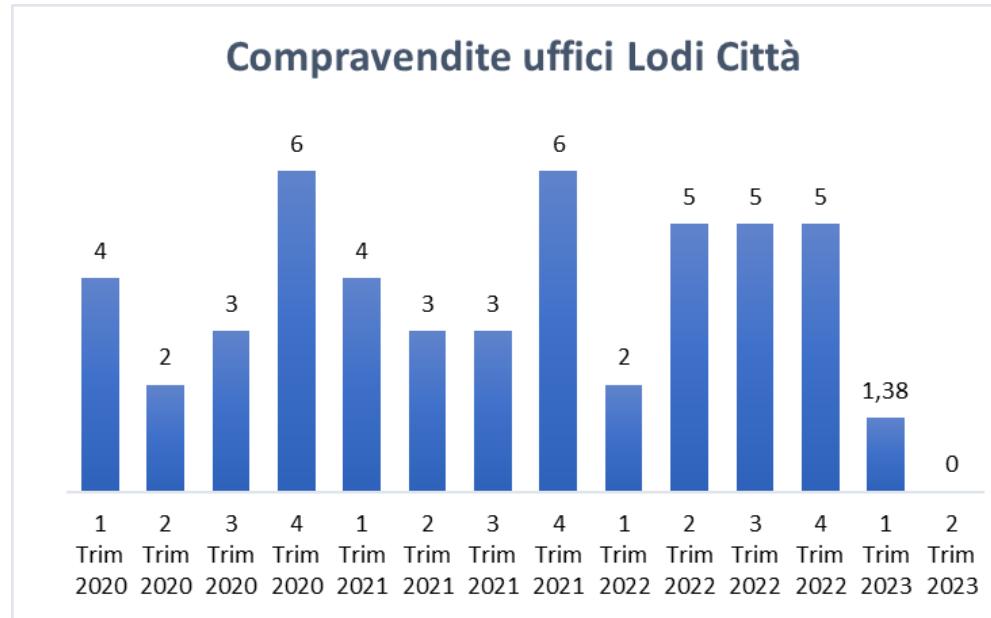


Fonte: Osservatorio mercato immobiliare- Agenzia delle Entrate

A Lodi le compravendite di immobili destinati ad uso negozi o laboratori nel secondo trimestre 2023 registrano un lieve decremento percentuale rispetto allo stesso periodo del 2022 (-2%) passando da 12 compravendite nel 2022-2 a 10 nel 2023-2.

DINAMICA COMPRAVENDITE UFFICI

Lodi Città



Fonte: Osservatorio mercato immobiliare- Agenzia delle Entrate

Gli immobili destinati ad uffici nella città di Lodi registrano una flessione nell'ultimo periodo analizzato, passando dalle 5 transazioni del secondo trimestre 2022 a 0 del secondo trimestre 2023.

DINAMICA QUOTAZIONI RESIDENZIALI

Lodi Città

Lodi città	Quotazione €/mq			N. Indice (2020-1=100)			
	Periodo	Appartamenti nuovi	Appartamenti recenti	Appartamenti vecchi	Nuovi	Recenti	Vecchi
2020-1		2.231	1.503	836	100	100	100
2020-2		2.228	1.525	886	99,9	101,5	106,0
2021-1		2.214	1.511	903	99,3	100,6	108,0
2021-2		2.281	1.556	1.014	102,2	103,5	121,3
2022-1		2.272	1.547	994	101,9	103,0	118,9
2022-2		2.297	1.575	1.000	103,0	104,8	119,6
2023-1		2.339	1.592	978	104,9	105,9	116,9
Var 2023-1 su 2022-2		2%	1%	-2%			

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

- Nell'ultimo semestre, rispetto al 2022-2, le quotazioni residenziali a Lodi sono generalmente cresciute con una media del 2% per gli appartamenti nuovi, +1% per quelli recenti, calano invece del -2% per gli appartamenti vecchi
- Gli appartamenti nuovi sono venduti a un valore medio 2.339€/mq, quelli recenti si attestano sui 1.592€ mentre quelli vecchi scendono sotto i 1000€, precisamente a 978€
- A numero indice si può notare come l'incremento dei prezzi dal 2020-1 è in negativo per gli appartamenti vecchi (-2%), mentre si assesta su numeri positivi per i nuovi (+2%) e recenti (+1%).

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	
2023-1	1093	1263	104,1	97,4	
Var 2023-2 su 2022-2	0%	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 primo semestre 2023 non registrano alcun incremento rispetto al secondo semestre del 2022.
- Anche nel numero indice la variazione resta pressoché identica al semestre precedente.

Quotazioni immobiliari per zona di Lodi città

Lodi città	Periodo	Centro	Periferia	Semicentro
Appartamenti nuovi / Classe energetica A - B	2021-2	3.100	2.075	2.281
	2022-1	3.100	2.088	2.250
	2022-2	3.100	2.088	2.306
	2023-1	3.100	2.088	2.400
	Var 2023-1 su 2022-2	0%	0%	4%
Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio	2021-2	2.075	1.338	1.644
	2022-1	2.025	1.331	1.644
	2022-2	2.025	1.350	1.688
	2023-1	2.100	1.363	1.694
	Var 2023-1 su 2022-2	4%	1%	0%
Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare	2021-2	1.200	888	1.094
	2022-1	1.150	894	1.056
	2022-2	1.150	900	1.063
	2023-1	1.125	875	1.044
	Var 2023-1 su 2022-2	-2%	-3%	-2%
Negozi	2021-2	1.100	1.083	967
	2022-1	1.400	1.067	967
	2022-2	1.650	1.033	967
	2023-1	1.700	1.058	1.025
	Var 2023-1 su 2022-2	3%	2%	6%
Uffici	2021-2	1.675	1.008	1.363
	2022-1	1.675	1.008	1.350
	2022-2	1.675	1.008	1.350
	2023-1	1.700	1.008	1.338
	Var 2023-1 su 2022-2	1%	0%	-1%

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	2021-2	100	100	100
	2022-1	100	101	99
	2022-2	100	101	101
	2023-1	100	101	105
Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio	2021-2	100	100	100
	2022-1	98	100	100
	2022-2	98	101	103
	2023-1	101	102	103
Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare	2021-2	100	100	100
	2022-1	96	101	97
	2022-2	96	101	97
	2023-1	94	99	95
Negozi	2021-2	100	100	100
	2022-1	127	98	100
	2022-2	150	95	100
	2023-1	155	98	106
Uffici	2021-2	100	100	100
	2022-1	100	100	99
	2022-2	100	100	99
	2023-1	101	100	98

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

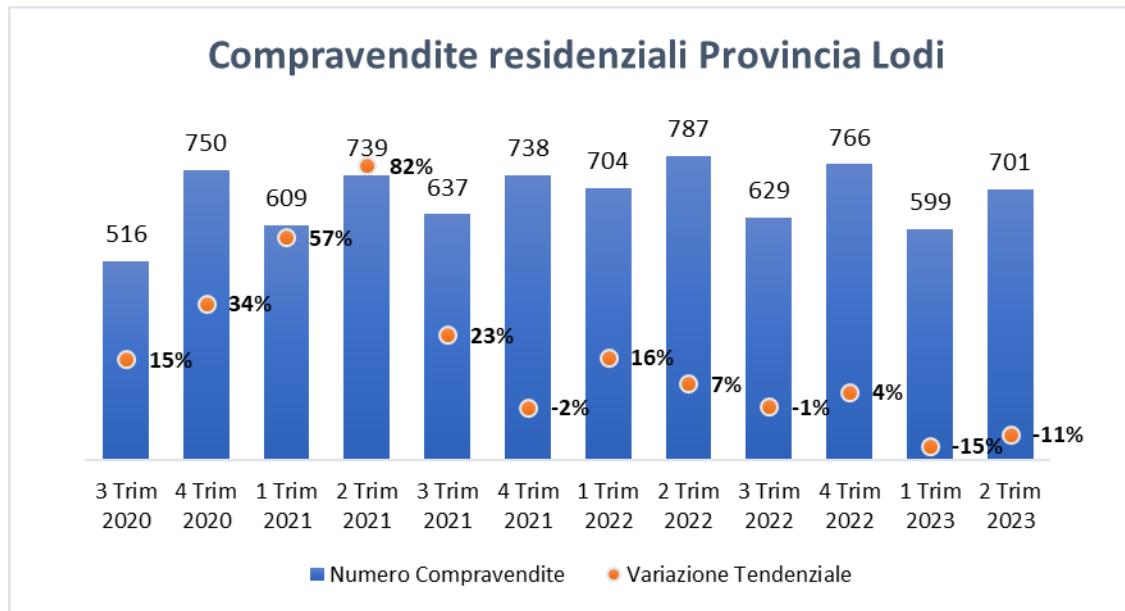
- Centro Storico: Continua l'aumento delle tariffe medie degli immobili non residenziali, nell'ultimo semestre +3% per i negozi e +1% per gli uffici. Più stazionaria la serie degli immobili residenziali, i nuovi non registrano variazioni, lieve calo dei vecchi -2% lieve incremento dei recenti +4%.
- Semicentro: in questa macro area si verifica una crescita dei prezzi degli appartamenti di ogni categoria nel confronto tra il 2023-1 e il 2021-2. Ad eccezione degli appartamenti vecchi le cui tariffe calano del -2%. Da segnalare l'incremento delle tariffe dei negozi +6% in un semestre.

Analisi quotazioni residenziali per zone di Lodi - parte 2

- Periferia: per i quartieri periferici da segnalare il lieve incremento nelle tariffe dei negozi +2%, e il lieve calo per gli immobili residenziali con più di 30 anni -3% le altre tariffe non subiscono variazioni significative.

DINAMICA COMPRAVENDITE RESIDENZIALI

Provincia di Lodi

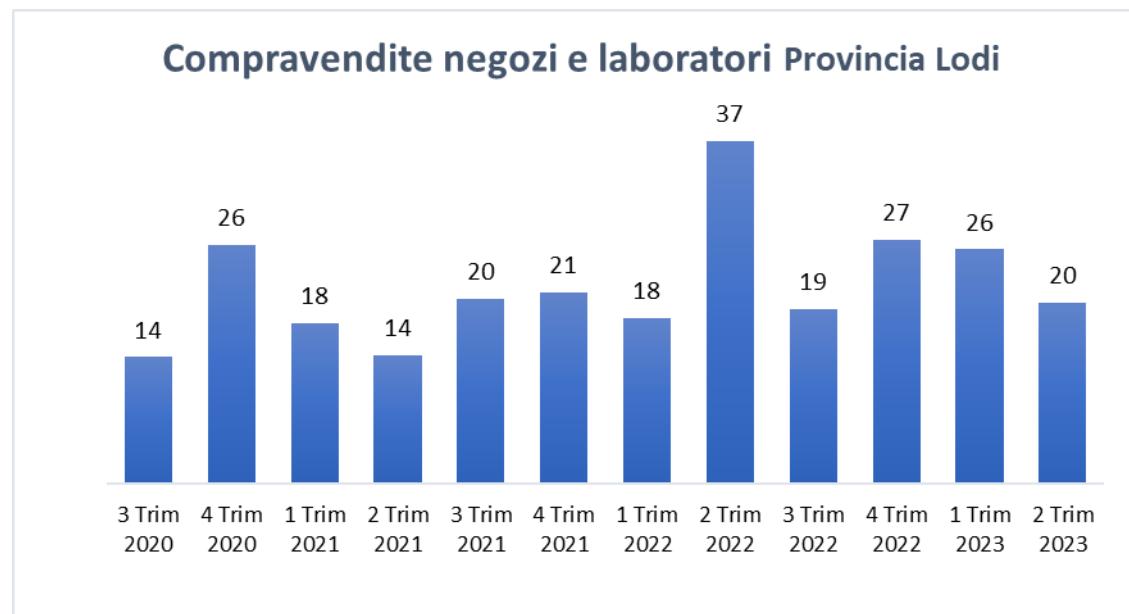


Fonte: Elaborazioni US Confcommercio MI LO MB su dati FIMAA MI LO MB

Nella provincia lodigiana il secondo trimestre 2023 registra una riduzione tendenziale (-11%) nel numero di compravendite residenziali passando dalle 787 del secondo trimestre 2022 alle 701 dello stesso periodo del 2023.

In generale nella prima parte del 2023 vi è stata una flessione rispetto alla fine del 2022, la ripresa è stata significativa nel secondo trimestre 2023.

DINAMICA COMPRAVENDITE Negozi e Laboratori Provincia di Lodi



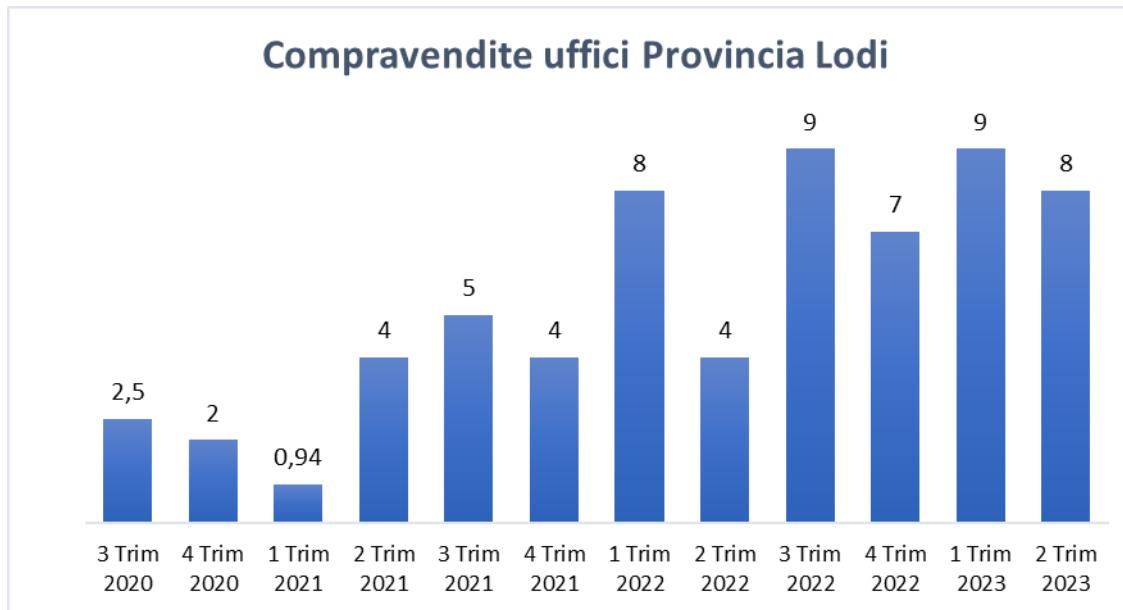
Fonte: Osservatorio mercato immobiliare- Agenzia delle Entrate

Per quanto riguarda i negozi e i laboratori nella Città di Lodi il secondo trimestre 2023 registra un decremento tendenziale nel numero di compravendite passando da 37 del 2022-2 a 20 del 2023-2 (-46%).

La contrazione risulta abbastanza netta invece anche a livello congiunturale tra il primo e il secondo trimestre 2023, si passa da 26 a 20 compravendite.

DINAMICA COMPRAVENDITE UFFICI

Provincia di Lodi



Fonte: Osservatorio mercato immobiliare- Agenzia delle Entrate

In provincia di Lodi per la categoria degli Uffici il secondo trimestre 2023 registra un rilevante incremento tendenziale nel numero di compravendite passando dalle 4 del 2022-2 alle 8 del 2023-2, raddoppiando i valori.

A livello congiunturale c'è invece una lievissima riduzione tra il 2023-1 e il 2023-2.

CANONI DI LOCAZIONE Lodi città

Categoria	Semestre	Centro	Periferia	Semicentro	Media Lodi città
Appartamenti oltre 70 m ² non arredati (Canone annuo €/mq)	2021-2	105	88	91	91
	2022-1	113	88	91	92
	2022-2	113	88	91	92
	2023-1	113	90	94	94
Variazione 2022-2/2022-1		0%	2%	3%	2%
Mono/bilocali arredati (Canone mensile €)	2021-2	450	388	403	401
	2022-1	500	413	450	439
	2022-2	500	394	413	414
	2023-1	550	425	444	447
Variazione 2022-2/2022-1		10%	8%	8%	8%
Negozi	2021-2	130	100	103	106
	2022-1	130	99	107	106
	2022-2	130	103	105	107
	2023-1	135	99	101	104
Variazione 2022-2/2022-1		4%	-4%	-4%	-3%
Uffici	2021-2	95	86	105	94
	2022-1	95	86	109	97
	2022-2	95	90	109	99
	2023-1	95	83	109	97
Variazione 2023-1/2022-2		0%	-7%	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>	2021-2	100	100	100	100
	2022-1	107	100	100	101
	2022-2	107	100	100	101
	2023-1	107	102	103	103
Mono/bilocali arredati <i>(Canone mensile €)</i>	2021-2	100	100	100	100
	2022-1	111	106	112	109
	2022-2	111	102	102	103
	2023-1	122	110	110	111
Negozi	2021-2	100	100	100	100
	2022-1	100	99	104	100
	2022-2	100	103	102	101
	2023-1	104	99	99	98
Uffici	2021-2	100	100	100	100
	2022-1	100	100	104	103
	2022-2	100	104	104	105
	2023-1	100	97	103	103

Variazioni a numero indice dove il 100 rappresenta il canone di locazione dell'anno base 2021-2

Analisi canoni di locazione a Lodi residenziale

- Mono/bilocali arredati: nel primo semestre 2023 il canone mensile medio di locazione per la città di Lodi è 447 euro, in centro città è di 500 euro; 444 euro nel semicentro e 425 euro mensili per un affitto in periferia. Tutti questi valori sono in forte rialzo rispetto al semestre precedente, +10% il centro +8% gli altri territori.
- 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 104 € in lieve calo dal semestre precedente -3%. L'unica circoscrizione territoriale a registrare un rialzo è il centro, con un +4% sul semestre precedente.
- Uffici: il loro canone annuo di locazione medio è di 97 euro a livello cittadino in lieve calo rispetto al semestre precedente -2%; 95 euro a metro quadrato in centro; 83 euro a metro quadrato in periferia in forte calo rispetto al semestre precedente (-7%) e 109 euro al mq per il semicentro (dato più alto della città).