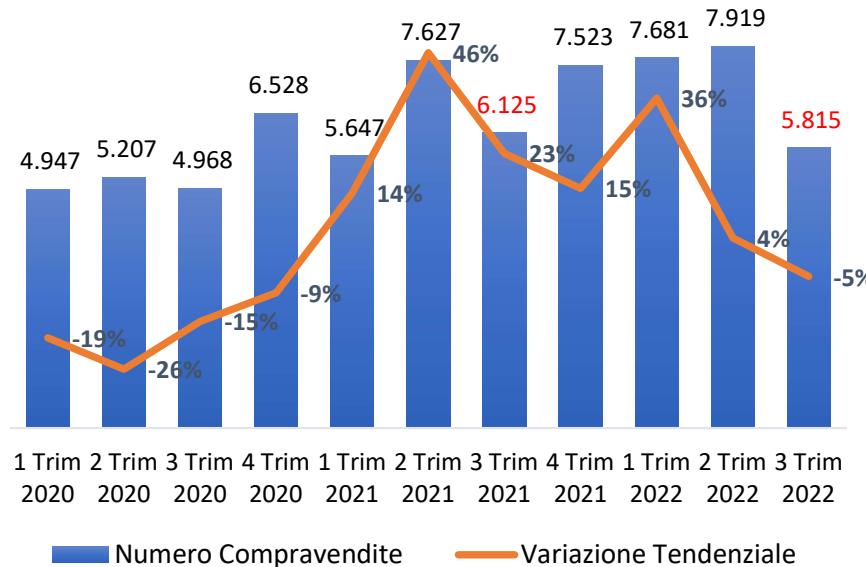

Mercato immobiliare nella città metropolitana di Milano sulla base della rilevazione FIMAA MI LO MB

Febbraio 2023



DINAMICA COMPRAVENDITE RESIDENZIALI

Milano Città



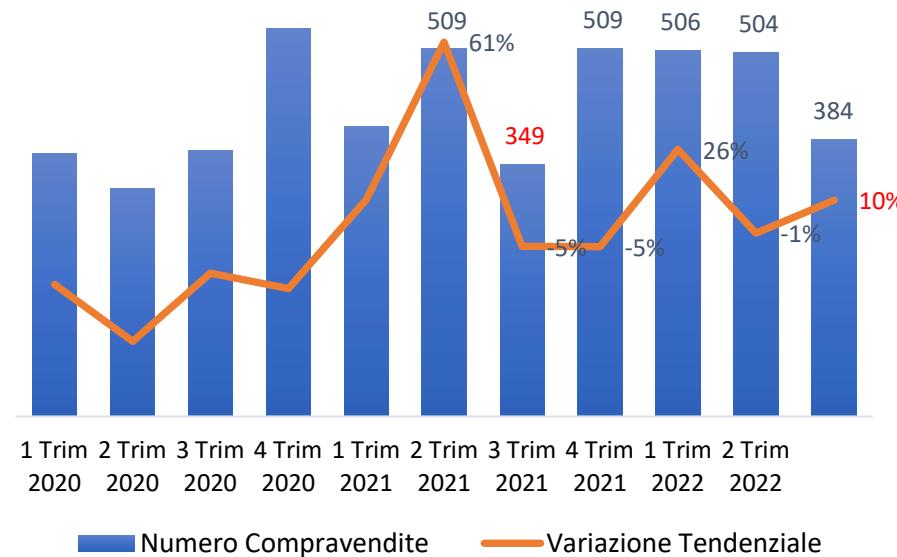
Fonte: Osservatorio Mercato Immobiliare- Agenzia delle Entrate

A Milano il trend delle compravendite di immobili residenziali è caratterizzato da un andamento stagionale con il secondo e quarto trimestre di ogni anno in netta crescita rispetto i valori del primo e terzo trimestre di ogni anno. Per un confronto più omogeneo è stato scelto di effettuare un confronto di carattere tendenziale.

Nel terzo trimestre 2022 si registra una lieve inflessione nel numero di compravendite (-5%) passando dalle 6.125 del 2021 alle 5.815 del 2022.

DINAMICA COMPRAVENDITE NEGOZI E LABORATORI

Milano Città

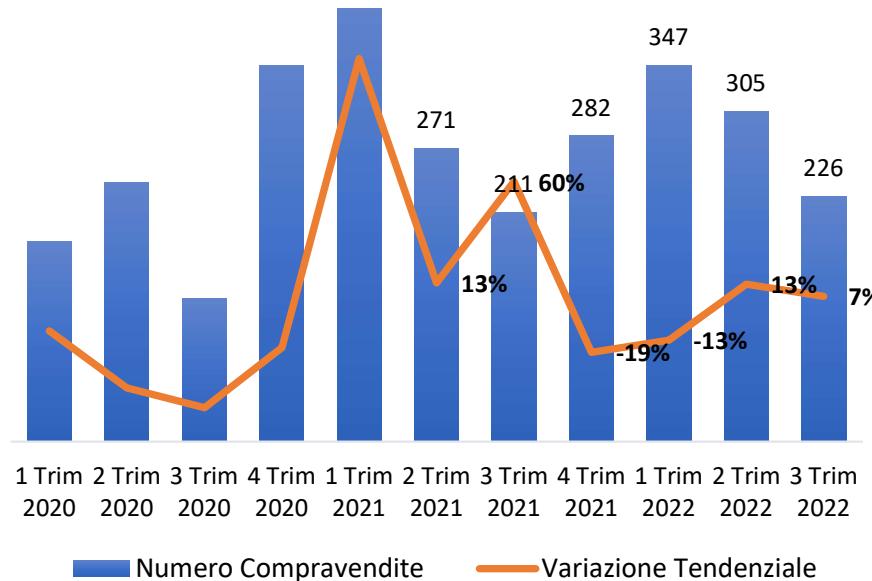


Fonte: Osservatorio mercato immobiliare- Agenzia delle Entrate

A Milano le compravendite di immobili destinati ad uso negozi o laboratori nel terzo trimestre 2022 registrano un netto incremento percentuale rispetto allo stesso periodo del 2021 (+10%) passando da 349 compravendite nel 2021 alle 384 del 2022.

DINAMICA COMPRAVENDITE UFFICI

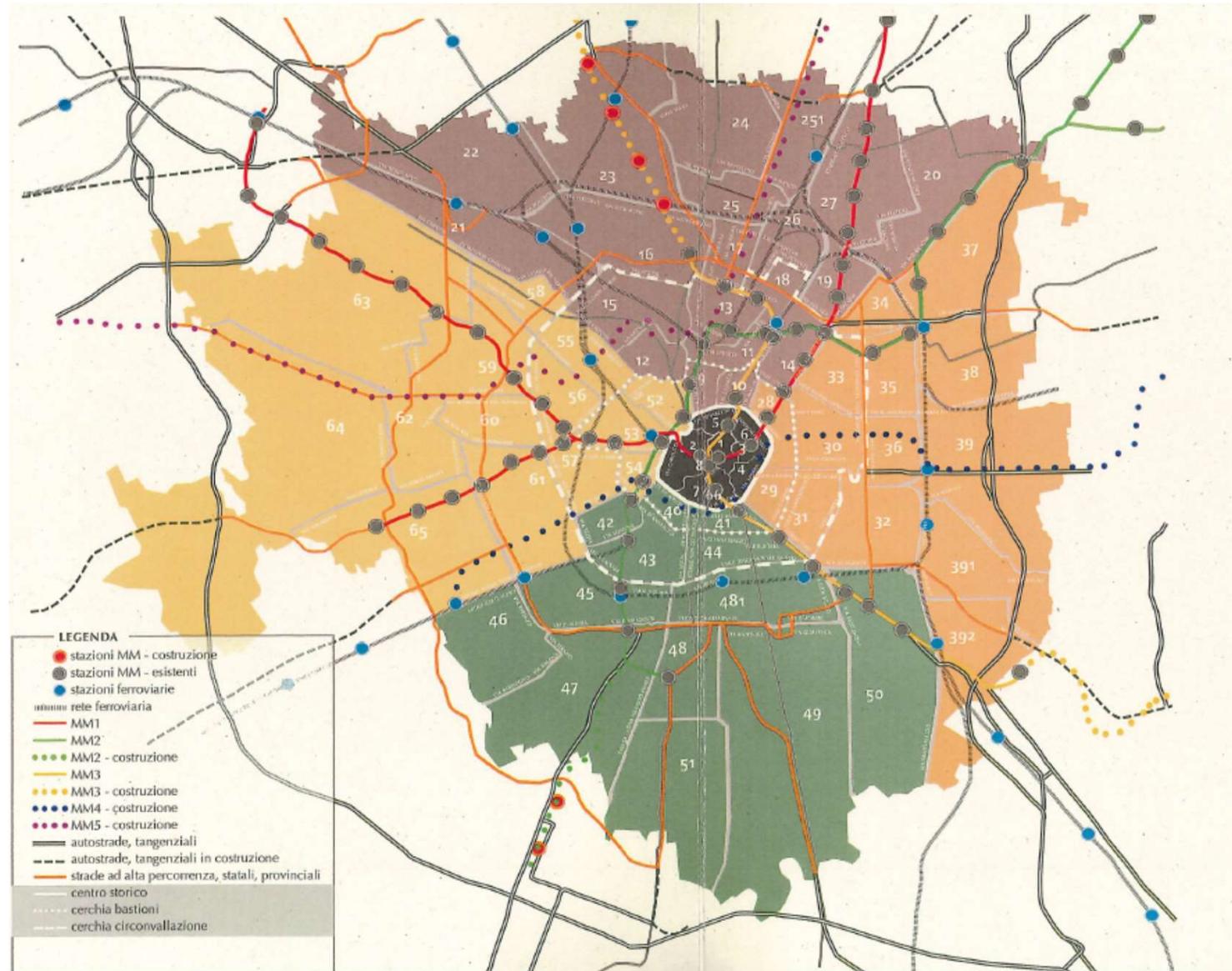
Milano Città



Fonte: Osservatorio mercato immobiliare- Agenzia delle Entrate

Gli immobili destinati ad uffici nella città di Milano registrano un lieve incremento nell'ultimo periodo analizzato, passando dalle 211 transazioni del terzo trimestre 2021 alle 226 del terzo trimestre 2022.

Le zone di Milano



DINAMICA QUOTAZIONI RESIDENZIALI

Milano Città

Milano città	Quotazione €/mq			N. Indice (2020-1=100)		
Periodo	Appartamenti nuovi	Appartamenti recenti	Appartamenti vecchi	Nuovi	Recenti	Vecchi
2020-1	5.141	4.084	3.133	100,0	100,0	100,0
2020-2	5.269	4.150	3.166	102,5	101,6	101,1
2021-1	5.369	4.196	3.219	104,4	102,7	102,7
2021-2	5.506	4.355	3.378	107,1	106,6	107,8
2022-1	6.017	4.765	3.725	117,0	116,7	118,9
2022-2	6.179	4.911	3.851	120,2	120,3	122,9
Var 2022-2 su 2022-1	3%	3%	3%			

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

- Nell'ultimo semestre le quotazioni residenziali a Milano sono generalmente cresciute dell'ordine del +3%.
- Gli appartamenti nuovi hanno superato la soglia dei 6.000/mq medi per tutte le zone di Milano Città, quelli recenti si attestano a 4.911€ mentre quelli vecchi 3.851€, tutti questi valori risultano essere i massimi della serie analizzata.
- A numero indice si può notare come l'incremento dei prezzi dal 2020 abbia superato un +20% per tutte le categorie.

DINAMICA QUOTAZIONI NON RESIDENZIALI

Milano Città

Milano città	Quotazione €/mq		N. Indice (2020-1=100)	
Periodo	Negozi	Uffici	Negozi	Uffici
2020-1	3.234	2.609	100	100
2020-2	3.210	2.694	99	103
2021-1	3.221	2.721	100	104
2021-2	3.278	2.678	101	103
2022-1	3.574	2.865	111	110
2022-2	3.744	2.950	116	113
Var 2022-2 su 2022-1	5%	3%		

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

- Le quotazioni immobiliari per le categorie non residenziali nel secondo semestre 2022 registrano un incremento del +5% per i negozi e +3% per gli uffici, continua quindi il trend iniziato nel 2020.
- Anche per queste categorie l'incremento dei prezzi dal 2020 risulta considerevole, +16% per i negozi e +13% per gli uffici.

Quotazioni immobiliari per zona di Milano Città

Milano città	Periodo	Centro storico	Zona Est	Zona Nord	Zona Ovest	Zona Sud
Appartamenti nuovi	2021-1	10.172	4.875	4.448	5.236	4.135
	2021-2	10.411	5.004	4.565	5.368	4.248
	2022-1	11.000	5.282	5.288	5.975	4.527
	2022-2	11.283	5.607	5.479	6.013	4.519
Var 2022-2 su 2022-1		3%	6%	4%	1%	0%
Appartamenti recenti	2021-1	8.267	3.771	3.545	3.838	3.223
	2021-2	8.422	3.918	3.690	3.982	3.433
	2022-1	8.972	4.154	4.264	4.436	3.637
	2022-2	9.133	4.461	4.433	4.518	3.633
Var 2022-2 su 2022-1		2%	7%	4%	2%	0%
Appartamenti vecchi	2021-1	6.772	2.886	2.825	2.643	2.342
	2021-2	6.967	3.075	2.958	2.757	2.537
	2022-1	7.344	3.314	3.448	3.155	2.704
	2022-2	7.461	3.600	3.535	3.295	2.708
Var 2022-2 su 2022-1		2%	9%	3%	4%	0%
Negozi	2021-1	9.667	2.500	2.525	2.261	1.642
	2021-2	9.828	2.521	2.544	2.329	1.710
	2022-1	10.983	2.596	2.855	2.495	1.763
	2022-2	11.933	2.763	2.898	2.509	1.763
Var 2022-2 su 2022-1		9%	6%	1%	1%	0%
Uffici	2021-1	5.450	2.396	2.658	2.273	1.763
	2021-2	5.594	2.446	2.306	2.364	1.815
	2022-1	6.022	2.491	2.545	2.573	1.890
	2022-2	6.122	2.677	2.651	2.595	1.890
Var 2022-2 su 2022-1		2%	7%	4%	1%	0%

Fonte: rilevazione semestrale FIMAA MI LO MB

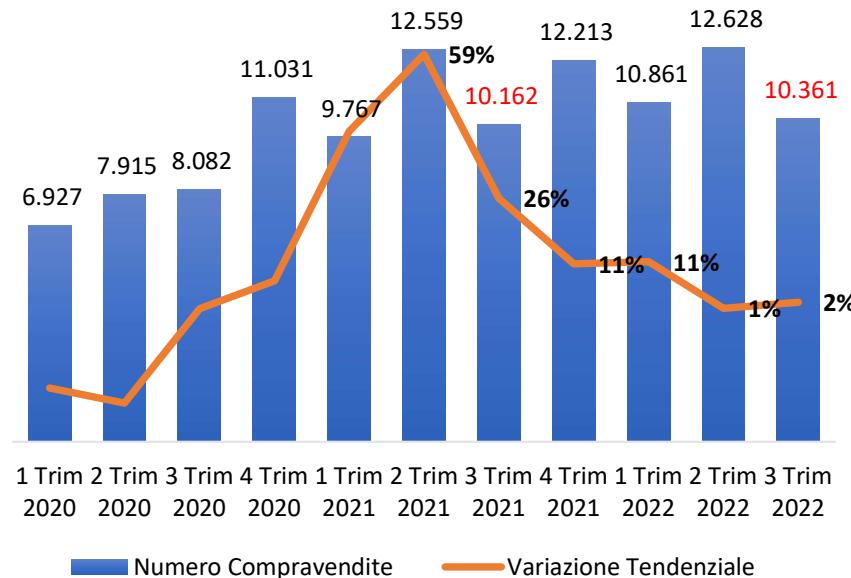
DINAMICA QUOTAZIONI per zona di Milano Città

Analizzando le quotazioni immobiliari per zona di Milano si può notare come:

- Tutte le variazioni hanno segno positivo per tutte le zone di Milano , si rileva staticità solo nella zona sud di Milano i valori sono i massimi registrati in tutta la serie per tutte le zone.
- I maggiori rincari residenziali sono in zona Est dove gli appartamenti vecchi registrano un +9% congiunturale.
- Centro storico e zona nord registrano sostanzialmente un trend simile con quest'ultima che registra una dinamicità leggermente superiore
- Le categorie non residenziali generalmente registrano incrementi più modesti delle residenziali, da segnalare un notevole +9% per i negozi nel centro storico che continuano la loro dinamicità anomala rispetto a tutte le altre zone.
- Per gli uffici la variazione più anomala si registra in zona Est con un +7% congiunturale decisamente anomalo rispetto alle altre zone di Milano.

DINAMICA COMPRAVENDITE RESIDENZIALI

Area Città Metropolitana di Milano



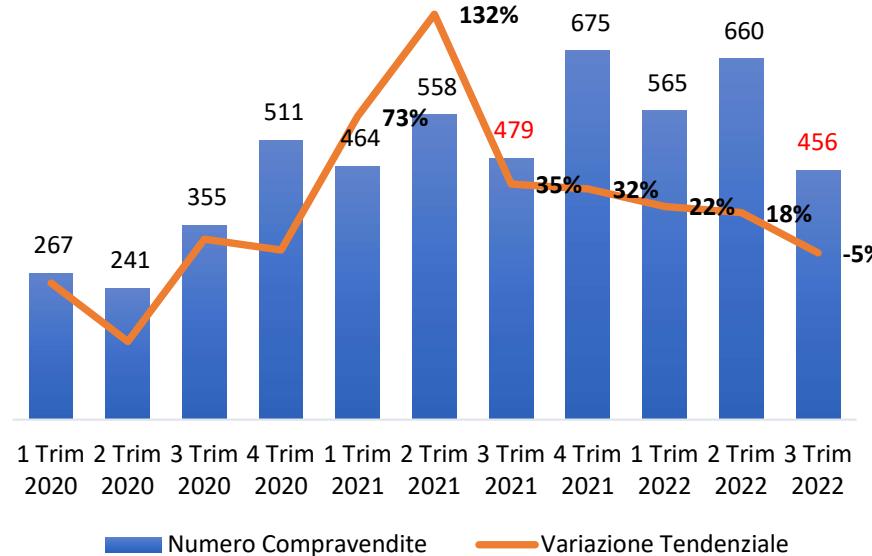
Fonte: Elaborazioni US Confcommercio MI LO MB su dati FIMAA MI LO MB

Nell'area metropolitana di Milano il terzo trimestre 2022 registra un lieve incremento tendenziale (+2%) nel numero di compravendite residenziali passando dalle 10.162 del terzo trimestre 2021 alle 10.361 dello stesso periodo di 2022.

In generale nel 2022 si mantiene costante la dinamicità iniziata nel 2021.

DINAMICA COMPRAVENDITE Negozi e Laboratori

Area Città Metropolitana di Milano



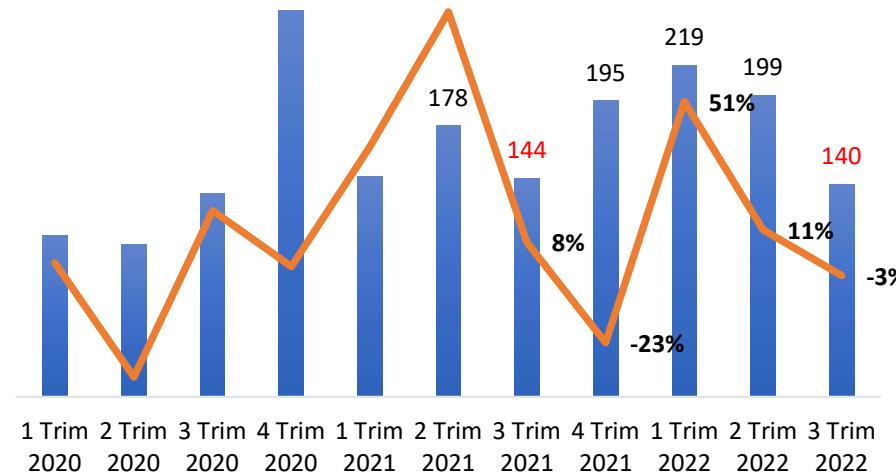
Fonte: Osservatorio mercato immobiliare- Agenzia delle Entrate

Per quanto riguarda i negozi e i laboratori nell'area metropolitana di Milano il terzo trimestre 2022 registra un lieve decremento tendenziale nel numero di compravendite passando dalle 479 del 2021 alle 456 del 2022.

La contrazione risulta in controtendenza con la serie precedente, che registrava incrementi a due cifre a partire dal 2021.

DINAMICA COMPRAVENDITE UFFICI

Area Città Metropolitana di Milano

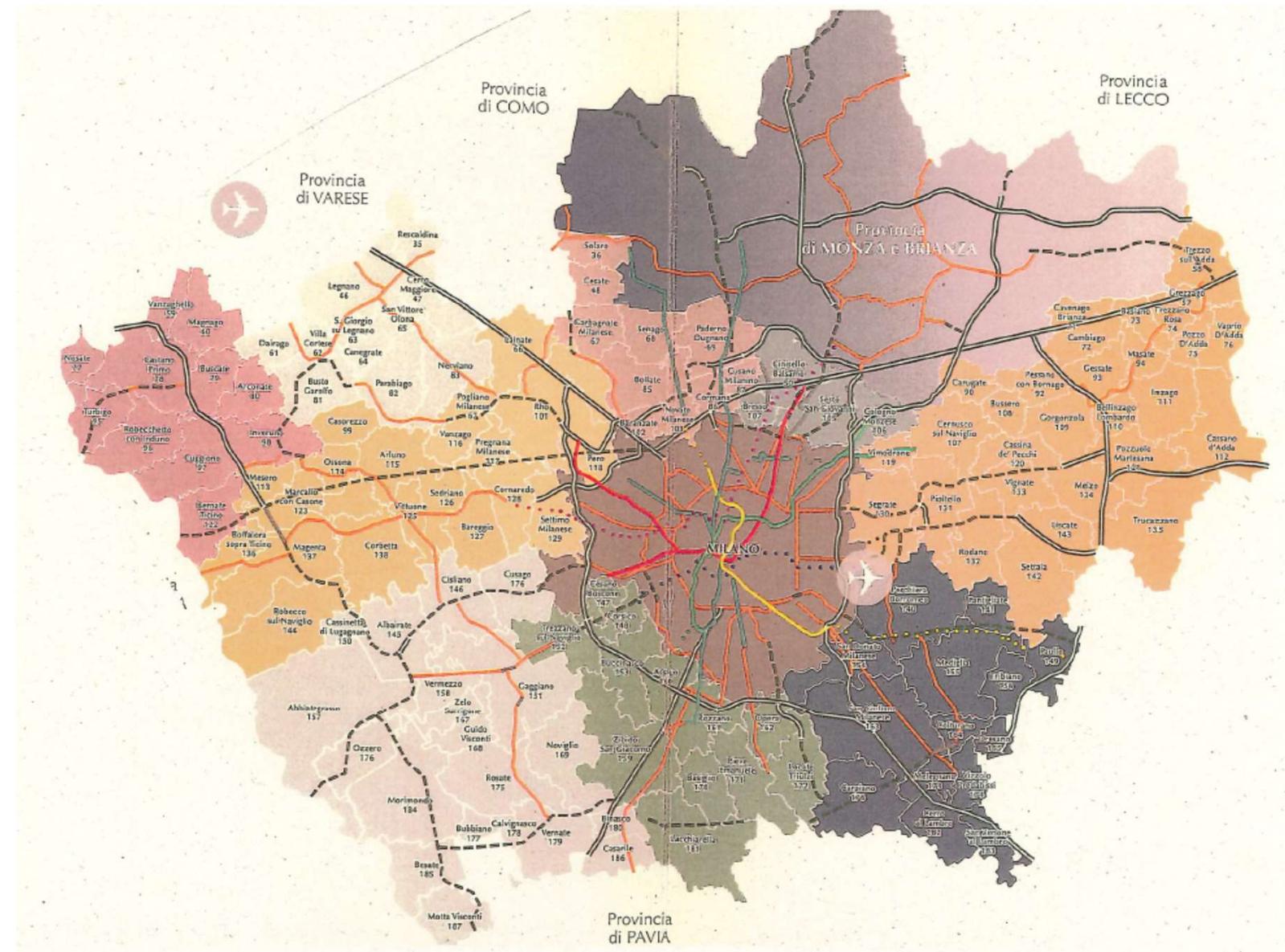


Fonte: Osservatorio mercato immobiliare- Agenzia delle Entrate

Nella area metropolitana di Milano per la categoria degli Uffici il terzo trimestre 2022 registra un lieve decremento tendenziale nel numero di compravendite passando dalle 144 del 2021 alle 140 del 2022.

Sì nota un lieve calo congiunturale rispetto al primo trimestre 2022, dovuto principalmente alla componente stagionale della serie.

Le zone della città metropolitana di Milano escluso il capoluogo



DINAMICA QUOTAZIONI RESIDENZIALI

Area Città Metropolitana di Milano

Provincia MI	Quotazione €/mq			N. Indice (2020-1=100)			
	Periodo	Appartamenti nuovi	Appartamenti recenti	Appartamenti vecchi	Nuovi	Recenti	Vecchi
2020-1		2.024	1.471	997	100,0	100,0	100,0
2020-2		2.028	1.468	995	100,2	99,8	99,8
2021-1		2.043	1.470	998	101,0	99,9	100,1
2021-2		2.060	1.478	1.005	101,8	100,5	100,7
2022-1		2.112	1.500	1.019	104,4	101,9	102,2
2022-2		2.163	1.516	1.030	106,9	103,1	103,3
Var 2022-2 su 2022-1		2%	1%	1%			

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

- Le quotazioni immobiliari nell'Area Metropolitana milanese non mostrano il dinamismo rilevato nella città di Milano, vi è infatti una sostanziale stazionarietà con variazioni tutte nell'ordine dell'1-3% per appartamenti nuovi, recenti e vecchi.
- I valori registrano risultano ugualmente i massimi per tutta la serie storica analizzata pari a 2.163 €/mq per gli appartamenti nuovi, 1.516 per i recenti e 1.030 per i vecchi.

DINAMICA QUOTAZIONI NON RESIDENZIALI

Area Città Metropolitana di Milano

Provincia MI	Quotazione €/mq		N. Indice (2020-1=100)		
	Periodo	Negozi	Uffici	Negozi	Uffici
2020-1		1.344	1.213	100,0	100,0
2020-2		1.334	1.202	99,3	99,1
2021-1		1.339	1.203	99,6	99,2
2021-2		1.331	1.196	99,1	98,6
2022-1		1.335	1.200	99,4	99,0
2022-2		1.337	1.195	99,5	98,5
Var 2022-2 su 2022-1		0%	0%		

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

- Per la categoria degli immobili non residenziali di negozi ed uffici) le quotazioni immobiliari nell'ultimo non registrano sostanziali variazioni..
- Anche a numero indice la serie risulta stazionaria in tutto il periodo il valore €/mq delle quotazioni immobiliari non risulta significativamente diverso a quanto registrato nel primo semestre 2020

Quotazioni immobiliari per zona dell'Area Città Metropolitana di Milano

CATEGORIA	SEMESTRE	EST	NORD	NORD OVEST	OVEST	SUD EST	SUD OVEST
Appartamenti nuovi	2021-1	2.075	2.326	1.890	1.744	2.097	2.100
	2021-2	2.082	2.350	1.940	1.750	2.122	2.126
	2022-1	2.121	2.424	1.981	1.790	2.216	2.158
	2022-2	2.152	2.475	2.026	1.841	2.360	2.186
Variazione 2022-2/2022-1		1%	2%	2%	3%	7%	1%
Appartamenti recenti	2021-1	1.617	1.602	1.218	1.073	1.578	1.659
	2021-2	1.619	1.616	1.214	1.080	1.591	1.675
	2022-1	1.628	1.656	1.233	1.098	1.626	1.688
	2022-2	1.646	1.650	1.242	1.136	1.659	1.694
Variazione 2022-2/2022-1		1%	0%	1%	3%	2%	0%
Appartamenti vecchi	2021-1	1.108	1.131	814	650	1.093	1.156
	2021-2	1.112	1.142	803	638	1.108	1.189
	2022-1	1.116	1.172	808	652	1.125	1.202
	2022-2	1.132	1.176	811	671	1.143	1.203
Variazione 2022-2/2022-1		1%	0%	0%	3%	2%	0%
Negozi	2021-1	1.200	1.454	1.334	1.334	1.553	1.338
	2021-2	1.202	1.449	1.266	1.333	1.553	1.338
	2022-1	1.205	1.457	1.270	1.331	1.578	1.341
	2022-2	1.223	1459	1.256	1.328	1.567	1.344
Variazione 2022-2/2022-1		1%	0%	-1%	0%	-1%	0%
Uffici	2021-1	1.116	1.235	1.241	1.251	1.517	1.131
	2021-2	1.116	1.224	1.183	1.250	1.573	1.131
	2022-1	1.125	1.234	1.182	1.248	1.582	1.133
	2022-2	1.137	1227	1.174	1.247	1.577	1.134
Variazione 2022-2/2022-1		1%	-1%	-1%	0%	0%	0%

Fonte: rilevazione semestrale FIMAA MI LO MB

Quotazioni immobiliari per zona dell'Area Città Metropolitana di Milano

Analizzando le quotazioni suddivise per zona dell'Area Città Metropolitana di Milano si può notare come:

- In generale c'è poco dinamismo, le serie risultano stazionarie per tutto il periodo analizzato.
- Da segnalare per la categoria degli appartamenti nuovi il rincaro registrato nella zona Sud Est un +7% che non ha eguali nella serie presa in esame.
- Gli appartamenti nuovi mostrano più variazioni rispetto ai recenti e ai vecchi nei quali i rincari sono tutti attorno allo +1-2%
- per le categorie non residenziali di negozi ed uffici anche stratificando per macro zona non si rilevano fluttuazioni considerevoli nei prezzi da inizio serie.

CANONI DI LOCAZIONE RESIDENZIALE Milano Città

Categoria	Semestre	Centro Storico	Cerchia Bastioni	Cerchia Circonvallazione	Periferia
Monolocali (Canone mensile €)	2020-1	1050	715	573	460
	2020-2	1010	705	559	452
	2021-1	1010	675	545	445
	2021-2	1135	700	570	460
	2022-1	1200	800	675	525
	2022-2	1250	900	700	575
Variazione 2022-2/2022-1		4%	13%	4%	10%
Bilocali (Canone mensile €)	2020-1	1350	968	688	555
	2020-2	1305	940	678	549
	2021-1	1305	875	645	540
	2021-2	1465	1000	695	555
	2022-1	1600	1050	750	600
	2022-2	1650	1150	850	700
Variazione 2022-2/2022-1		3%	10%	13%	17%
Trilocali (Canone annuo €/m ²)	2020-1	190	140	110	78
	2020-2	190	143	106	77
	2021-1	190	138	103	73
	2021-2	220	148	110	75
	2022-1	250	160	115	90
	2022-2	260	160	115	100
Variazione 2022-2/2022-1		4%	0%	0%	11%

In questo caso le micro zone sono state riaggregate in funzione della distanza dal centro storico secondo la configurazione delle cerchie della città.

CANONI DI LOCAZIONE RESIDENZIALE Milano Città

Categoria	Semestre	Centro Storico	Cerchia Bastioni	Cerchia Circonvallazione	Periferia
Monolocali	2020-1	100	100	100	100
	2020-2	96	99	98	98
	2021-1	96	94	95	97
	2021-2	108	98	100	100
	2022-1	114	112	118	114
	2022-2	119	126	122	125
Bilocali	2020-1	100	100	100	100
	2020-2	97	97	99	99
	2021-1	97	90	94	97
	2021-2	109	103	101	100
	2022-1	119	109	109	108
	2022-2	122	119	124	126
Trilocali	2020-1	100	100	100	100
	2020-2	100	102	96	99
	2021-1	100	98	93	94
	2021-2	116	105	100	97
	2022-1	132	114	105	116
	2022-2	137	114	105	129

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

CANONI DI LOCAZIONE RESIDENZIALI Milano Città

Per tutte le tipologie residenziali analizzate il centro storico è quello che registra i valori assoluti dei canoni di locazione maggiori.

- Le variazioni percentuali nell'ultimo semestre risultano maggiori per la macro area della cerchia dei Bastioni, che continua il suo trend di crescita costante per monolocali e bilocali , rispettivamente +13% e +10% in un semestre per il canone di affitto mensile.
- Anche la zona periferica di Milano registra un rincaro considerevole per tutte le categorie residenziali analizzate, da segnalare il +17% per i bilocali in un semestre pari a 100€ al mese in più medi .
- Le variazioni da inizio serie sono considerevoli per tutte le categorie analizzate, i numeri indici della serie per l'ultimo semestre analizzato sono tutti nell'ordine del +20/30% rispetto al 2020.

CANONI DI LOCAZIONE NON RESIDENZIALE Milano Città

Categoria	Semestre	Centro Storico	Cerchia Bastioni	Cerchia Circonvallazione	Periferia
Uffici (Canone annuo €/m ²)	2020-1	195	103	73	50
	2020-2	195	99	70	48
	2021-1	195	99	70	47
	2021-2	205	113	70	53
	2022-1	225	113	80	53
	2022-2	225	113	80	53
Variazione ultimo semestre		0%	0%	0%	0%
Negozi (Canone annuo €/m ²)	2020-1	465	135	107	60
	2020-2	443	131	102	59
	2021-1	440	133	101	58
	2021-2	440	135	101	58
	2022-1	450	140	101	60
	2022-2	450	140	100	60
Variazione ultimo semestre		0%	0%	0%	0%

In questo caso le micro zone sono state riaggregate in funzione della distanza dal centro storico secondo la configurazione delle cerchie della città.

CANONI DI LOCAZIONE NON RESIDENZIALE Milano Città

Categoria	Semestre	Centro Storico	Cerchia Bastioni	Cerchia Circonvallazione	Periferia
Uffici	2020-1	100	104	104	105
	2020-2	100	100	100	100
	2021-1	100	100	100	98
	2021-2	105	114	100	111
	2022-1	115	114	114	111
	2022-2	115	114	114	111
Negozi	2020-1	100	100	100	100
	2020-2	95	97	96	98
	2021-1	95	98	94	97
	2021-2	95	100	94	97
	2022-1	97	104	94	100
	2022-2	97	104	94	100

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

CANONI DI LOCAZIONE NON RESIDENZIALE Milano Città

- I canoni di locazione delle categorie non residenziali non mostrano variazioni significative nell'ultimo semestre analizzato tutte nell'ordine dello 0%.
- Guardando la serie a numero indice si può notare come gli uffici mantengano sostanzialmente gli incrementi registrati nei periodi precedenti tutti i canoni sono del 11-15% superiori rispetto al 2020.
- I canoni dei negozi a Milano città, anche analizzati a numero indice, non risultano particolarmente dinamici l'unico rincaro si registra nella cerchia dei bastioni con un +4% rispetto al valore del 2020.

DINAMICA LOCAZIONE RESIDENZIALE

Area Città Metropolitana di Milano

Appartamenti residenziali di tipologia media di 70 m ² circa non arredati				
€/m ² annui	EST	NORD	OVEST	SUD
2020-1	95	78	73	81
2020-2	95	78	73	83
2021-1	96	79	72	83
2021-2	95	82	76	85
2022-1	95	85	78	88
2022-2	96	87	78	90
Var 2022-2 su 2022-1	1%	2%	0%	3%

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

- Nell'ultimo semestre i canoni di locazione nell'Area Città Metropolitana milanese non hanno registrato particolari incrementi, la zona più dinamica risulta quella a Sud di Milano con un +3% seguita dalla zona nord +2%, in entrambe la variazione in valore assoluto risulta +2€/mq annui.
- I valori massimi risultano, per tutta la serie, quelli a est e sud di Milano pari a rispettivamente 96 e 90 €/mq annui

DINAMICA LOCAZIONE RESIDENZIALE

Area Città Metropolitana di Milano

Appartamenti residenziali di tipologia media di 70 m ² circa non arredati				
Numero indice	EST	NORD	OVEST	SUD
2020-1	100	100	100	100
2020-2	100	100	100	102
2021-1	101	101	99	102
2021-2	100	104	104	105
2022-1	100	108	107	108
2022-2	101	111	107	111

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

- Analizzando la serie a numero indice, dove il 100 è rappresentato dalla quotazione €/mq annua del primo semestre 2020 si può notare come la zona nord e sud di Milano mantengano sostanzialmente la dinamicità iniziata nel 2021 con un +11% rispetto all'anno base.
- La zona ovest si assesta alla quota registrata nel semestre precedente, + 7% rispetto all'anno base, mentre la Est non registra variazioni per tutto il periodo preso in esame.