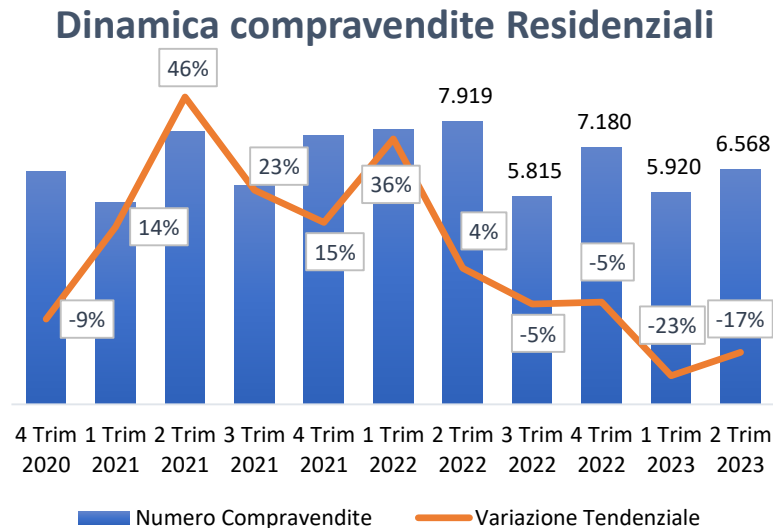

Mercato immobiliare nella città metropolitana di Milano sulla base della rilevazione FIMAA MI LO MB

Settembre 2023



DINAMICA COMPRAVENDITE RESIDENZIALI

Milano Città



Fonte: Osservatorio Mercato Immobiliare- Agenzia delle Entrate

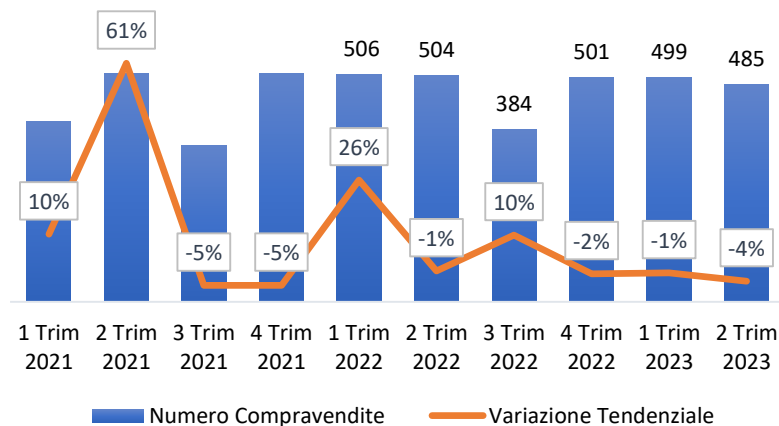
A Milano il trend delle compravendite di immobili residenziali è caratterizzato da un andamento stagionale con il secondo e quarto trimestre di ogni anno in netta crescita rispetto i valori del primo e terzo trimestre di ogni anno. *Per un confronto più omogeneo è stato scelto di effettuare un confronto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

Nel secondo trimestre 2023, rispetto allo stesso periodo del 2022, si registra una inflessione nel numero di compravendite (-17%) passando dalle 7.919 del 2022 alle 6.568 del 2023.

DINAMICA COMPRAVENDITE NEGOZI E LABORATORI

Milano Città

Dinamica compravendite Negozi e Laboratori

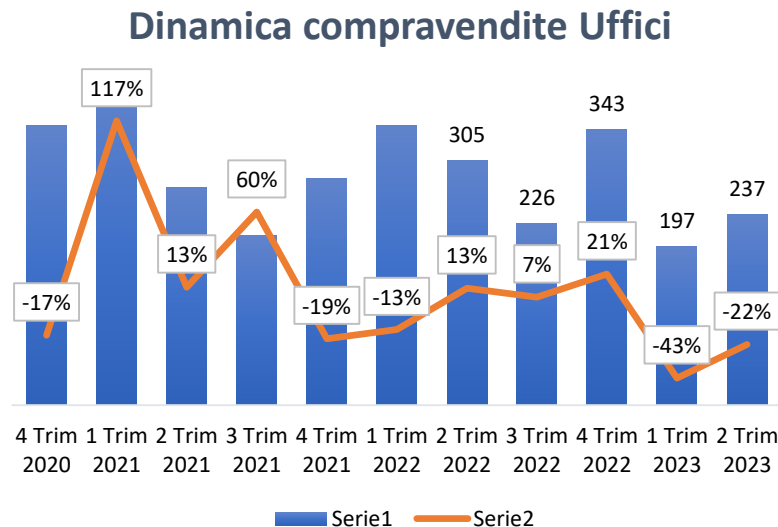


Fonte: Osservatorio mercato immobiliare- Agenzia delle Entrate

A Milano le compravendite di immobili destinati ad uso negozi o laboratori nel secondo trimestre 2023 registrano una lieve riduzione percentuale rispetto allo stesso periodo del 2022 (-4%) passando da 504 compravendite nel 2-2022 alle 485 del 2-2023.

DINAMICA COMPRAVENDITE UFFICI

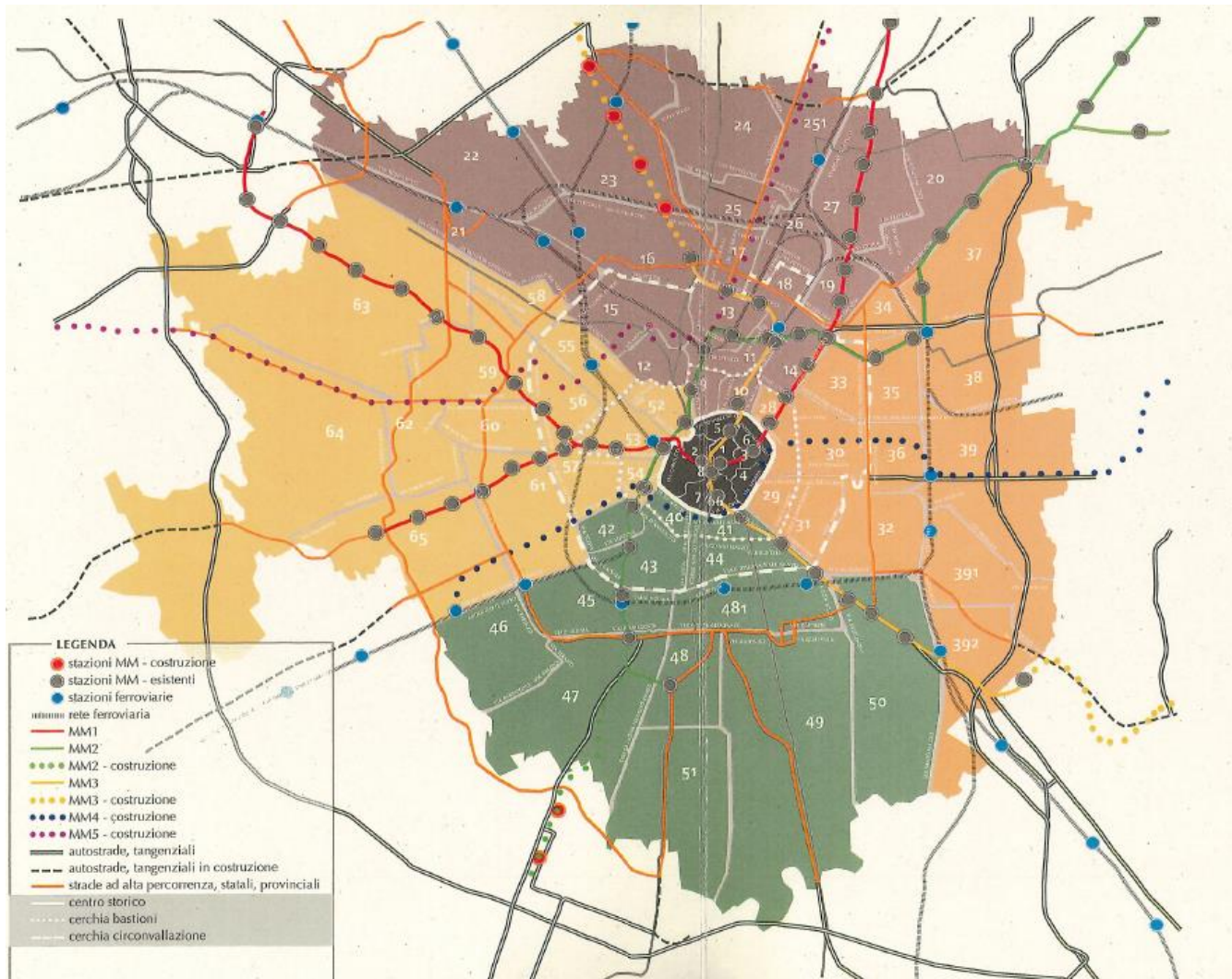
Milano Città



Fonte: Osservatorio mercato immobiliare- Agenzia delle Entrate

Gli immobili destinati ad uffici nella città di Milano registrano anch'essi un calo nell'ultimo periodo analizzato (-22%), passando dalle 305 transazioni del secondo trimestre 2022 alle 237 del secondo trimestre 2023.

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
2021-1	5.369	4.196	3.219	100,0	100,0	100,0
2021-2	5.506	4.355	3.378	102,6	103,8	105,0
2022-1	6.017	4.765	3.725	112,1	113,6	115,7
2022-2	6.179	4.911	3.851	115,1	117,0	119,7
2023-1	6.370	5.060	3.986	118,7	120,6	123,9
Var 2023-1 su 2022-2	3%	3%	4%			

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% (+4% per gli appartamenti vecchi).
- Gli appartamenti nuovi hanno superato, da ormai oltre un anno, la soglia dei 6.000/mq medi per tutte le zone di Milano Città, quelli recenti si attestano a 5.060€ mentre quelli vecchi a 3.986€, tutti questi valori risultano essere i massimi della serie analizzata.
- A numero indice si può notare come l'incremento dei prezzi dal 2021-1 abbia superato circa un +20% per tutte le categorie (*rispetto al 2021-1*).

DINAMICA QUOTAZIONI NON RESIDENZIALI

Milano Città

Milano città	Quotazione €/mq		N. Indice (2020-1=100)		
	Periodo	Negozi	Uffici	Negozi	Uffici
	2021-1	3.221	2.721	100	100
	2021-2	3.278	2.678	102	98
	2022-1	3.574	2.865	111	105
	2022-2	3.744	2.950	116	108
	2023-1	3.946	3.030	122	111
Var 2023-1 su 2022-2		5%	3%		

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

- Le quotazioni immobiliari per le categorie non residenziali nel primo semestre 2023 registrano un incremento del +5% per i negozi e +3% per gli uffici, continua quindi il trend iniziato nel 2021.
- Anche per queste categorie l'incremento dei prezzi dal 2021 risulta molto considerevole, +22% per i negozi e +11% 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
	2023-1	11.533	5.861	5.648	6.240	4.585
Variazione 2023-1/2022-2		2%	5%	3%	4%	1%
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
	2023-1	9.267	4.607	4.550	4.719	3.762
Variazione 2023-1/2022-2		1%	3%	3%	4%	4%
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
	2023-1	7.642	3.789	3.604	3.417	2.825
Variazione 2023-1/2022-2		2%	5%	2%	4%	4%
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
	2023-1	13.042	2.784	2.948	2.602	1.781
Variazione 2023-1/2022-2		9%	1%	2%	4%	1%
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
	2023-1	6.306	2.734	2.715	2.700	1.894
Variazione 2023-1/2022-2		3%	2%	2%	4%	0%

Fonte: rilevazione semestrale FIMAA MI LO MB

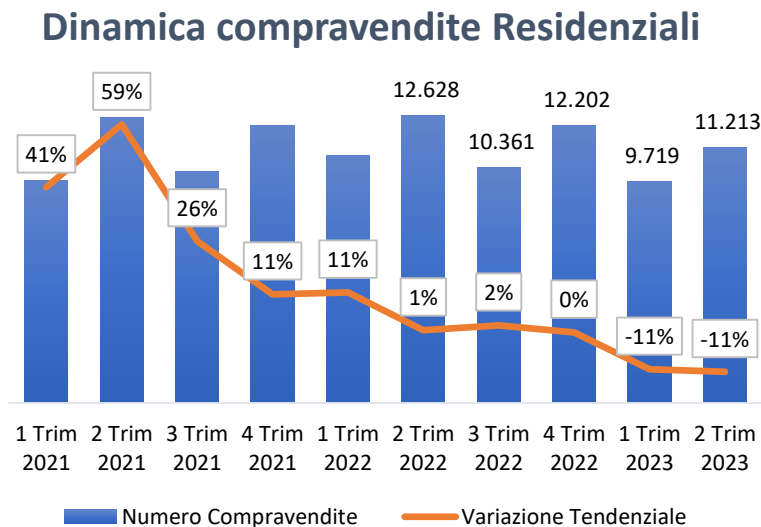
DINAMICA QUOTAZIONI per zona di Milano Città

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

- Tutte le variazioni hanno segno positivo per tutte le zone di Milano, la zona Sud di Milano, nonostante il segno positivo, si rileva essere quella meno dinamica.
- I maggiori rincari residenziali sono in zona Est dove gli appartamenti nuovi e vecchi registrano un +5% congiunturale, dal 2022-2 al 2023-1.
- 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, anche per il primo semestre 2023 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 consistente si registra in zona Ovest con un +4% congiunturale.

DINAMICA COMPRAVENDITE RESIDENZIALI

Area Città Metropolitana di Milano

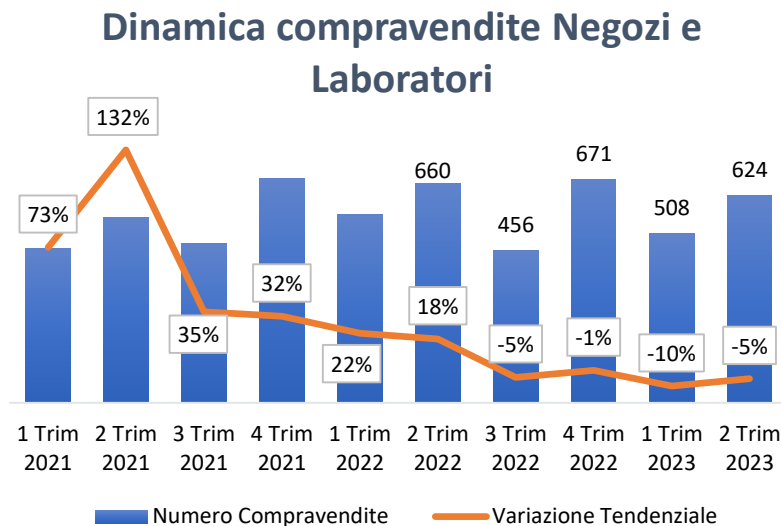


Fonte: Elaborazioni US Confcommercio MI LO MB su dati FIMAA MI LO MB

Nell'area metropolitana di Milano il secondo trimestre 2023 registra un decremento tendenziale significativo (-11%) nel numero di compravendite residenziali passando dalle 12.628 del secondo trimestre 2022 alle 11.213 dello stesso periodo del 2023.

Il calo osservato di compravendite residenziali che si osserva nei primi due trimestri del 2023 può essere dato dal rilevante aumento dei tassi di interesse sui mutui.

DINAMICA COMPRAVENDITE Negozi e Laboratori Area Città Metropolitana di Milano



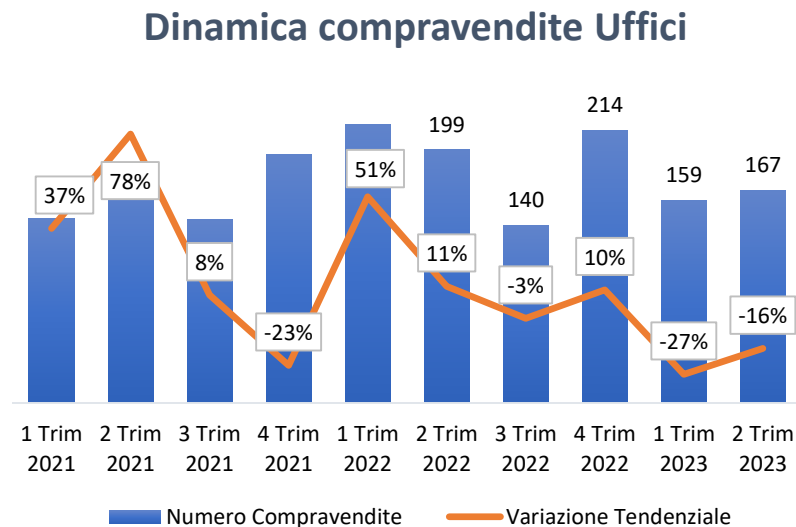
Fonte: Osservatorio mercato immobiliare- Agenzia delle Entrate

Per quanto riguarda i negozi e i laboratori nell'area metropolitana di Milano il secondo trimestre 2023 registra un lieve decremento tendenziale nel numero di compravendite passando dalle 660 del 2022-2 alle 624 del 2023-2.

La tendenza certifica un miglior andamento del numero di compravendite nel secondo e nel quarto trimestre di ogni anno.

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 secondo trimestre 2023 registra un decremento tendenziale nel numero di compravendite passando dalle 199 del 2022 alle 167 del 2023 (-16%).

Sì nota un lieve aumento congiunturale rispetto al primo trimestre 2023, dove le compravendite di uffici crescono di 8 unità rispetto al trimestre precedente.

DINAMICA QUOTAZIONI RESIDENZIALI

Area Città Metropolitana di Milano

Provincia MI	Quotazione €/mq			N. Indice (2020-1=100)		
	Appartamenti nuovi	Appartamenti recenti	Appartamenti vecchi	Nuovi	Recenti	Vecchi
2020-2	2.028	1.468	995	100,0	100,0	100,0
2021-1	2.043	1.470	998	100,8	100,2	100,3
2021-2	2.065	1.478	1.005	101,8	100,7	101,0
2022-1	2.112	1.500	1.019	104,2	102,2	102,4
2022-2	2.167	1.516	1.030	106,9	103,3	103,5
2023-1	2.217	1.540	1.041	109,3	105,0	104,6
Var 2022-2 su 2022-1	2%	2%	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'1-2% per appartamenti nuovi, recenti e vecchi.
- I valori registrati risultano ugualmente i massimi per tutta la serie storica analizzata pari a 2.217 €/mq per gli appartamenti nuovi, 1.540 per i recenti e 1.041 per i vecchi.

DINAMICA QUOTAZIONI NON RESIDENZIALI

Area Città Metropolitana di Milano

Provincia MI	Quotazione €/mq		N. Indice (2020-1=100)	
	Negozi	Uffici	Negozi	Uffici
2020-2	1.334	1.202	100,0	100,0
2021-1	1.339	1.203	100,4	100,1
2021-2	1.331	1.196	99,8	99,5
2022-1	1.335	1.200	100,1	99,9
2022-2	1.338	1.201	100,3	99,9
2023-1	1.339	1.199	100,3	99,7
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 semestre 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 secondo 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	2021-2	2.082	2.366	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	1.861	2.360	2.186
	2023-1	2.166	2.543	2.059	1.946	2.356	2.269
Variazione 2023-1/2022-2		1%	3%	2%	5%	0%	4%
Appartamenti recenti	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
	2023-1	1.659	1.736	1.248	1.150	1.618	1.733
Variazione 2023-1/2022-2		1%	5%	0%	1%	-2%	2%
Appartamenti vecchi	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
	2023-1	1.145	1.226	806	672	1.101	1.210
Variazione 2023-1/2022-2		1%	4%	-1%	0%	-4%	1%
Negozi	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	1.459	1.256	1.328	1.567	1.344
	2023-1	1.231	1470	1.244	1.331	1.495	1.350
Variazione 2023-1/2022-2		1%	1%	-1%	0%	-5%	0%
Uffici	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	1.227	1.174	1.247	1.577	1.134
	2023-1	1.152	1202	1.156	1.246	1.600	1.138
Variazione 2023-1/2022-2		1%	-2%	-2%	0%	1%	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 Ovest con un +5% che non ha eguali nella serie presa in esame; oltre a un calo del -4% per gli appartamenti vecchi in zona Sud Est
- Gli appartamenti recenti nella zona Nord della Città Metropolitana mostrano una variazione importante rispetto al secondo semestre 2022, +5%; quelli vecchi della stessa zona il +4%
- Per le categorie non residenziali di negozi ed uffici, anche stratificando per macro zona, non si rilevano fluttuazioni considerevoli nei prezzi da inizio serie, nel 2023-1 si segnala solo un netto calo del 5% per la quotazione dei negozi nella zona Sud Est

CANONI DI LOCAZIONE RESIDENZIALE Milano Città

Categoria	Semestre	Centro Storico	Cerchia Bastioni	Cerchia Circonvallazione	Periferia
Monolocali (Canone mensile €)	2020-2	1.010	705	559	452
	2021-1	1.010	675	545	445
	2021-2	1.135	700	570	460
	2022-1	1.200	800	675	525
	2022-2	1.250	900	700	575
	2023-1	1.300	1.000	725	600
Variazione ultimo semestre		4%	11%	4%	4%
Bilocali (Canone mensile €)	2020-2	1.305	940	678	549
	2021-1	1.305	875	645	540
	2021-2	1.465	1.000	695	555
	2022-1	1.600	1.050	750	600
	2022-2	1.650	1.150	850	700
	2023-1	1.700	1.200	875	725
Variazione ultimo semestre		3%	4%	3%	4%
Trilocali (Canone annuo €/m ²)	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
	2023-1	270	170	120	100
Variazione ultimo semestre		4%	6%	4%	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 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 trilocali , rispettivamente +11% e +6% in un semestre per il canone di affitto mensile.
- Anche la zona periferica di Milano registra un rincaro considerevole per monolocali e bilocali, +4% per entrambe le categorie.
- Nella cerchia della Circonvallazione invece c'è un aumento del +4% dei canoni per i monolocali e i trilocali

CANONI DI LOCAZIONE NON RESIDENZIALE Milano Città

Categoria	Semestre	Centro Storico	Cerchia Bastioni	Cerchia Circonvallazione	Periferia
Uffici (Canone annuo €/m ²)	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
	2023-1	230	115	80	55
Variazione ultimo semestre		2%	2%	0%	5%
Negozi (Canone annuo €/m ²)	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
	2023-1	450	140	105	60
Variazione ultimo semestre		0%	0%	5%	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

- I canoni di locazione delle categorie non residenziali non mostrano variazioni significative nell'ultimo semestre analizzato tutte comprese tra lo 0 e il 2%
- *(fanno eccezione)* Si registra un +5% di aumento dei canoni per gli uffici in periferia, e un +5% per i negozi nella cerchia della Circonvallazione
- I canoni degli uffici a Milano città sono leggermente più dinamici di quelli dei negozi

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
2020-2	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
2023-1	104	85	81	97
Var 2022-2 su 2022-1	8%	-1%	5%	7%

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 hanno registrato incrementi piuttosto rilevanti, la zona più dinamica risulta quella a Est di Milano con un +8% seguita dalla zona Sud +7% e +5% a Ovest; una leggera riduzione nella zona Nord della Città Metropolitana (-1%)
- In termini di costi, nella zona Est l'aumento è di 8€, nella zona Sud di 7€, nella zona Ovest di 3€/mq, nella zona
- I valori massimi risultano, per tutta la serie, quelli a est e sud di Milano pari a rispettivamente 104 e 97 €/mq annui