



CAMERA DI
COMMERCIO
MILANO
MONZABRIANZA
LODI

Relazioni con i media – tel. 02.8515.5224, 335 6413321 www.milomb.camcom.it

Immobili a Milano, a fine 2021 valgono 5.898 euro al mq, +1,1% in sei mesi + 13,2% in due anni

*Preoccupazioni per gli operatori da inizio anno:
rallentamento delle trattative, minore finanziabilità
delle operazioni, prezzi delle materie prime in
crescita, clienti russi e ucraini in fuga*

In media valgono 5.898 euro al mq gli immobili nuovi a Milano al secondo trimestre 2021 e cresce di 1,1% rispetto a 5.836 euro al mq, valore del primo semestre. Era di 5.210 il valore pre Covid a fine 2019, con una crescita del 13,2% del prezzo medio degli immobili nuovi milanesi in due anni. In particolare, a fine 2021, in centro i prezzi medi sono di 10.272 euro al mq, nel settore nord di 5.086 euro al mq, nel settore est di 4.579 euro al mq, nel settore sud di 3.892 euro al mq, nel settore ovest di 5.159 euro al mq. Sono questi i dati di sintesi che emergono dalla “Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano” sul secondo semestre 2021, realizzata dalla Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi, attraverso una Commissione di rilevazione composta dalle principali Associazioni di Categoria ed Ordini Professionali del settore: FIMAA Milano Lodi Monza e Brianza (Confcommercio Milano), Assimpredil ANCE, FIAIP Milano, ANAMA Milano (Confesercenti) ed ISIVI (Valutatori Immobiliari).

Le zone con i prezzi degli immobili più elevati. Al primo posto Spiga - Montenapoleone, €/m² 12.950 al secondo semestre 2021, rispetto a 12.950 al primo semestre 2021, poi Vittorio Emanuele - S.Babila con 12.450 rispetto a 12.425, +0,2%, Diaz - Duomo - Scala con 11.950 rispetto a 11.875, +, 0,6%, Parco Castello con 11.000, stabile, Brera stabile con 10.725, Cairoli - Cordusio con 10.550 rispetto a 10.625, -0,7%, Venezia - Monforte con 9.450 rispetto a 9.425, + 0,3%, Nirone - S.Ambrogio con 9.425 rispetto a 9.500, -0,8%, Repubblica - Porta Nuova con 9.350 rispetto a 9.500, -1,6%, Augusto con 8.850 rispetto a 8.650, + 2,3%, Missori - S.Sofia con 8.525 rispetto a 8.450, +0,9%, Leopardi - Boccaccio - Pagano con 8.350 rispetto a 8.400, -0,6%, Solferino - Corso Garibaldi con 8.150 rispetto a 8.500, -4,1%.

Le zone che crescono di più in sei mesi. Salomone - Bonfadini con 3.000 euro al mq al secondo semestre rispetto a 2.725 del primo semestre, +10,1%, Accursio con 3.550 rispetto a 3.250, + 9,2%, Musocco - Villapizzone con 3.400 rispetto a 3.125, +8,8%,

Pellegrino Rossi - Affori - Bruzzano, con 3.450 rispetto a 3.200, + 7,8%, Quarto Oggiaro con 3.050 rispetto a 2.850, +7,0%, Fulvio Testi - Cà Granda con 3.500 rispetto a 3.275, +6,9%, Baggio - Quinto Romano con 2.900 rispetto a 2.725, + 6,4%, Gen. Govone – Cenisio con 4.800 rispetto a 4.525, + 6,1%, Padova – Palmanova con 3.100 rispetto a 2.925, + 6,0%, Argonne – Corsica con 4.400 rispetto a 4.175, +5,4%, Pacini – Ponzio con 4.550 rispetto a 4.325, + 5,2%, Carbonari – Maggiolina con 5.000 rispetto a 4.775, +4,7%, Brianza – Pasteur con 3.975 rispetto a 3.800, +4,6%, Ronchetto con 2.900 rispetto a 2.775, + 4,5%, Lagosta - Stazione Garibaldi con 5.425 rispetto a 5.200, +4,3%, Abruzzi – Romagna con 5.225 rispetto a 5.025, +4,0%, Santa Giulia – Rogoredo con 3.450 rispetto a 3.325, +3,8%.

Beatrice Zanolini *consigliere Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi e Segretario FIMAA Milano, Lodi, Monza e Brianza e*

“Da inizio anno, rispetto al quadro di fine 2021 delineato dalle precedenti rilevazioni, stiamo verificando un rallentamento del numero delle trattative insieme ad una emergente incertezza, spesso legata alla finanziabilità delle operazioni, conseguenza della difficile situazione internazionale e alla lievitazione di costi. Inoltre, la guerra in atto ha già impattato con la perdita di clienti, russi ed ucraini, che hanno un peso significativo per il nostro territorio.

Tra le conseguenze future, in uno scenario di smart living, l’impatto che lo smart working continua ad avere sul territorio si traduce non solo in nuovi modi di vivere la propria abitazione ma anche in un modo diverso di fruire di spazi esterni, servizi, trasporti, attività commerciali. Determina nuove abitudini e nuove esigenze, condiziona tutti i settori in modo trasversale. I dati del Comune di Milano dimostrano che lo smart working ha impattato sulle attività, sui trasporti e sui servizi. Con la fine auspicata dell’emergenza sanitaria ci saranno aziende che riporteranno i lavoratori in presenza ma anche altre che opteranno per l’attività mista, o totalmente in smart working: lo scenario è aperto ed offre molti motivi di riflessione che necessitano di risposte differenziate secondo le situazioni ed i contesti. Il Comune si sta anche adoperando per valutare come poter incentivare il miglior uso degli spazi aziendali che restano vuoti proprio per via del lavoro da remoto, per evitare la desertificazione di alcune zone dove le attività vivono soprattutto grazie all’indotto che queste aziende portano. A due anni dal primo lockdown la nostra Camera di Commercio vuole approfondire il tema anche dal punto di vista immobiliare, attraverso l’analisi dei prezzi rilevati e delle tipologie di richieste, mappando il trend delle scelte dei contesti che sono spesso condizionate proprio dalla necessità o dalla opportunità di lavorare in buona parte dalla propria abitazione”.

Marietti Vicepresidente Commissione

“La commissione prezzi ha rilevato il mercato immobiliare del II semestre 2021 per Milano e la sua Provincia ed anche quello di Monza e di Lodi e delle loro Provincie per l’intero anno. Un mercato fortemente in rialzo che ha recuperato la stabilità del 2020 dovuto alla pandemia, ed ha sorpreso con rialzi medi che per Milano hanno superato il 6-7% trascinando un forte interesse anche sulla Provincia e riflettendosi sui mercati delle due ulteriori provincie rilevate. Anche gli affitti hanno tenuto con una parziale leggera sofferenza nel centro storico (meno 5%), ma con una ripresa significativa (5-7%) per le zone più popolate della città. Anche a Monza e Lodi gli affitti riscontrano segni positivi”.

Gabriele Bisio, Vice Presidente Assimpredil Ance

“Nel 2° semestre 2021 il mercato residenziale del nuovo riflette una sostanziale stabilità dei valori, in leggero rialzo per le opere di trasformazione urbana o l’intensificarsi di interventi di riqualificazione incentivata. La preoccupazione emergente è che il trend in leggera crescita delle vendite del nuovo possa venire ora compromesso dalla forte impennata dei prezzi di materiali e energia, che rischia di allungare i tempi di ultimazione degli immobili e generare significative ripercussioni sui prezzi di mercato. A tal proposito, nel corso della recente Assemblea straordinaria, Assimpredil Ance ha avanzato varie proposte dirette a cercare di mitigare gli effetti negativi delle suddette cause”.

Vincenzo Albanese presidente FIMAA

“Quasi 20 miliardi: questo il valore delle transazioni residenziali a Milano e nella Città Metropolitana, secondo la stima di FIMAA MiLoMB nel 2021, pari a circa il 18% dell’intero comparto residenziale in Italia. Questo dato conferma, ancora una volta, come il mercato residenziale sia la più importante delle asset class del real estate a Milano, in termini di fatturato, analogamente alla situazione nazionale.

Da segnalare, inoltre, la grande dinamicità del nuovo mercato del living, in particolare l’affermazione del comparto in affitto "per scelta", come il multifamily e il microliving. Il MIPIM di Cannes, appena concluso, ha, infatti, evidenziato come nonostante il complesso scenario globale, gli investitori internazionali continuino a manifestare il proprio interesse nei confronti del nostro Paese, specialmente verso operazioni con focus residenziale “BTR” e sulla Logistica Last Mile. Da segnalare, infine, l’attenzione rivolta anche alle location secondarie, oltre alle tradizionali piazze di Milano e Roma. Se il periodo di incertezza internazionale potrebbe determinare un rallentamento dell’intensità della crescita del settore rispetto ai trend in essere, certamente Milano presenta un mercato più stabile e vivace rispetto altre realtà, grazie ai numerosi progetti in essere, quali la rigenerazione degli ex scali e gli interventi legati alle Olimpiadi 2026”.

Marco Mosca Presidente Fiaip Milano

“Il mattone usato vola. Milano è ancora la locomotiva d'Italia, il mercato immobiliare dell'usato ha confermato il trend di crescita dell'anno scorso, con un ulteriore aumento dei prezzi dovuto alla crescente domanda che l'offerta fatica a soddisfare. Questo fenomeno ha portato a un incremento della velocità delle transazioni, che riscontriamo in tutte le zone cittadine. Mentre in città l'ubicazione è un fattore determinante nella scelta degli acquirenti, nell'hinterland sono apprezzati lo stato dell'immobile e il suo efficientamento energetico. A Milano oltre l'80% delle transazioni risultano oggi per immobili usati, siano essi in buono stato o da ristrutturare e i vari bonus previsti dalle disposizioni di legge incentivano ancora di più all'acquisto. Il mercato immobiliare per la vendita, rispetto al periodo precedente, ha avuto un aumento circa del 4% dei valori, con una prevalente richiesta di bilocali e trilocali, molto apprezzata è la presenza di terrazzi o aree esterne, proporzionalmente lo stesso aumento si è avuto nel mercato della locazione. L'allentamento della pandemia, la normalizzazione delle attività e un pur parziale ritorno del turismo, hanno dato ulteriore vitalità al mercato della casa anche come investimento in particolare se l'immobile è fruibile da subito per metterlo a reddito. La casa infatti è diventata sempre più tra i primi interessi e bisogni per il cittadino residente o proveniente da altri comuni per l'offerta che la città sa offrire come il lavoro, la sanità, la cultura, lo svago e lo shopping. All'aumento degli acquisti ha contribuito il desiderio di cambiare casa per dare alla famiglia soluzioni migliori e la possibilità di nuove forme di lavoro come lo smart working, che richiede ambienti idonei. L'unica nota stonata, per gli operatori del mercato dell'usato, sono le notevoli difficoltà per reperire i necessari atti di fabbrica per i tempi degli Uffici Comunali che hanno ormai raggiunto un anno di attesa, ciò porta conseguentemente a un rischio di mettere a repentaglio la buona conclusione delle compravendite con tempistiche normali, a questo dobbiamo aggiungere la necessità di disporre di un piano di costruzione di nuovi box o di posti auto dotati di colonnine per la ricarica delle auto elettriche, futuro auspicato della mobilità, soprattutto, urbana; questi due punti evidenziano l'esigenza di interventi strutturali che devono essere affrontati celermente da parte delle Amministrazioni Comunali.”

Emanuele Barbera *Consigliere Anama Milano*

IMMOBILI PER L'IMPRESA: SEGNALI POSITIVI MA SERVE PRUDENZA.

“Il 2021 si è confermato un anno di ripresa anche nelle compravendite dei negozi che hanno visto un forte incremento (oltre il 30%) rispetto al 2020. Le previsioni per il 2022 sono ottimistiche, anche se il sentiment generale di questi primi mesi è fortemente condizionato dai venti di guerra e dalla prospettiva di una nuova crisi economica, questa condizione sta rallentando le iniziative commerciali e le aperture di nuove attività. Nelle principali vie commerciali della città si nota un limitato turnover di nuove aperture e nelle vie adiacenti si trovano negozi vuoti che restano sul mercato per oltre 3 mesi. Il mercato degli affitti dei negozi è rimasto stabile, ma considerando la difficoltà di reperire un buon conduttore le proprietà sono disposte ad accettare un

canone ridotto anche del 30% per il primo e secondo anno. I tempi di compravendita per il comparto commerciale si sono allungati e si nota una forte spinta a ridurre gli spazi ad uso ufficio compatibilmente alla crescita del settore coworking, in grado di attirare professionisti e piccole aziende che oltre ad avere un risparmio e una maggiore snellezza commerciale, riescono a creare un network sinergico all'interno delle stesse strutture”.

Flavio Bassanini *Vicario FIMAA Milano, Lodi, Monza e Brianza*

"Per quanto concerne il mercato immobiliare residenziale della Città Metropolitana – dichiara Flavio Bassanini, Vicepresidente Vicario FIMAA MiLoMB – il secondo semestre 2021 ha visto un aumento graduale del numero delle transazioni, almeno sino all'autunno. La quarta ondata di Covid ha rallentato i contatti e le visite agli immobili e, di conseguenza, ha diminuito il numero delle trattative, sia per le locazioni che per le compravendite. I prezzi sono rimasti mediamente stabili e le tipologie più richieste sono ancora quelle evidenziate nel primo semestre: superfici più ampie e migliore gestione degli spazi interni. Vale a dire almeno una stanza in più oltre a giardini e terrazzi. L'intervento sul mercato, in modo significativo, del superbonus 110 ha significato riqualificazioni ma anche non poche problematiche, rendendo spesso ancora più sofisticate le transazioni in corso e portando con sé anche un cambiamento dei valori secondo la bontà e l'efficacia dell'intervento stesso. In ogni caso il secondo semestre 2021 si è chiuso positivamente, a differenza di come, purtroppo, si sta prospettando per l'inizio di questo 2022 condizionato fortemente dalla grave situazione internazionale.”

Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano” sul secondo semestre 2021, realizzata dalla Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi, attraverso una Commissione di rilevazione

	Unita' di misura	Prezzo medio secondo semestre 2021	Prezzo medio primo semestre 2021	Var % prezzo medio in sei mesi
2 Diaz - Duomo – Scala	€/m ²	11.950	11.875	0,6%
3 Cairolì – Cordusio	€/m ²	10.550	10.625	-0,7%
4 Vittorio Emanuele - S.Babila	€/m ²	12.450	12.425	0,2%
5 Augusto	€/m ²	8.850	8.650	2,3%
6 Brera	€/m ²	10.725	10.725	0,0%
7 Spiga - Montenapoleone	€/m ²	12.950	12.950	0,0%
8 Vetra - S.Vito	€/m ²	7.875	7.800	1,0%
9 Nirone - S.Ambrogio	€/m ²	9.425	9.500	-0,8%
67 Missori - S.Sofia	€/m ²	8.525	8.450	0,9%
CENTRO		10.367	10.333	0,3%
10 Solferino - Corso Garibaldi	€/m ²	8.150	8.500	-4,1%
11 Repubblica - Porta Nuova	€/m ²	9.350	9.500	-1,6%

12 Pisani - Gioia - Baiamonti	€/m ²	5.625	5.750	-2,2%
13 Sarpi - Procaccini	€/m ²	5.250	5.250	0,0%
14 Lagosta - Staz. Garibaldi	€/m ²	5.425	5.200	4,3%
15 Buenos Aires - Vitruvio	€/m ²	5.500	5.475	0,5%
16 Gen. Govone - Cenisio	€/m ²	4.800	4.525	6,1%
17 Bovisa - Dergano	€/m ²	3.700	3.600	2,8%
18 Istria - Maciachini	€/m ²	3.800	3.700	2,7%
19 Carbonari - Maggiolina	€/m ²	5.000	4.775	4,7%
20 Brianza - Pasteur	€/m ²	3.975	3.800	4,6%
21 Padova - Palmanova	€/m ²	3.100	2.925	6,0%
22 Musocco - Villapizzone	€/m ²	3.400	3.125	8,8%
23 Quarto Oggiaro	€/m ²	3.050	2.850	7,0%
24 Pellegrino Rossi - Affori - Bruzzano	€/m ²	3.450	3.200	7,8%
25 Niguarda	€/m ²	3.375	3.350	0,7%
26 Fulvio Testi - Cà Granda	€/m ²	3.500	3.275	6,9%
27 Greco	€/m ²	3.700	3.700	0,0%
28 Turro - Precotto	€/m ²	3.400	3.350	1,5%
252 Fulvio Testi - Bicocca	€/m ²	3.400	3.425	-0,7%
NORD		4.548	4.464	1,9%
29 Venezia - Monforte	€/m ²	9.450	9.425	0,3%
30 Tribunale - 5 Giornate	€/m ²	7.300	7.175	1,7%
31 Piceno - Indipendenza	€/m ²	6.900	6.775	1,8%
32 Libia - Cirene	€/m ²	6.450	6.400	0,8%
33 Martini - Cuoco	€/m ²	4.275	4.300	-0,6%
34 Abruzzi - Romagna	€/m ²	5.225	5.025	4,0%
35 Teodosio - Vallazze	€/m ²	3.700	3.725	-0,7%
36 Pacini - Ponzio	€/m ²	4.550	4.325	5,2%
37 Argonne - Corsica	€/m ²	4.400	4.175	5,4%
38 Udine	€/m ²	3.500	3.600	-2,8%
39 Lambrate	€/m ²	3.425	3.450	-0,7%
40 Forlanini - Mecenate	€/m ²	3.425	3.450	-0,7%
392 Salomone - Bonfadini	€/m ²	3.000	2.725	10,1%
393 Santa Giulia - Rogoredo	€/m ²	3.450	3.325	3,8%
EST		4.932	4.848	1,7%
41 Conca del Naviglio - Porta Genova	€/m ²	6.150	6.150	0,0%
42 Mercalli - Quadronno	€/m ²	6.725	6.750	-0,4%
43 Solari - Napoli	€/m ²	5.450	5.450	0,0%
44 Navigli - Cassala	€/m ²	5.350	5.400	-0,9%
45 Bligny - Toscana	€/m ²	5.175	5.000	3,5%
46 Barona - Famagosta	€/m ²	3.550	3.450	2,9%
47 Ronchetto	€/m ²	2.900	2.775	4,5%
48 Q.re S.Ambrogio - Torretta	€/m ²	3.175	3.150	0,8%
49 Agrippa - Abbiategrasso	€/m ²	3.425	3.350	2,2%
50 Ripamonti - Vigentino	€/m ²	3.900	3.775	3,3%
51 Corvetto	€/m ²	3.250	3.200	1,6%
52 Gratosoglio - Missaglia	€/m ²	3.075	3.050	0,8%
482 Cermenate - Ortles	€/m ²	3.550	3.475	2,2%
SUD		4.283	4.229	1,3%
53 Parco Castello	€/m ²	11.000	11.000	0,0%
54 Leopardi - Boccaccio - Pagano	€/m ²	8.350	8.400	-0,6%
55 S. Vittore	€/m ²	7.375	7.400	-0,3%
56 Fiera - Sempione	€/m ²	6.225	6.200	0,4%
57 Fiera - Monterosa	€/m ²	7.225	7.200	0,3%
58 Washington - Po - Vesuvio	€/m ²	6.250	6.250	0,0%
59 Accursio	€/m ²	3.550	3.250	9,2%
60 Capilli - S.Siro	€/m ²	5.000	4.950	1,0%
61 Selinunte - Rembrandt	€/m ²	4.000	3.900	2,6%
62 Bande Nere - Giambellino	€/m ²	4.375	4.300	1,7%
63 Axum - Ospedale S. Carlo	€/m ²	2.825	2.825	0,0%
64 Quartiere Gallaretese - Trenno	€/m ²	3.025	2.950	2,5%
65 Baggio - Quinto Romano	€/m ²	2.900	2.725	6,4%
66 Inganni - S.Cristoforo	€/m ²	2.950	2.950	0,0%
OVEST		5.361	5.307	1,0%
TOTALE MILANO		5.898	5.836	1,1%